אאורה השקעות בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2020

תוכן עניינים

א'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ב'	דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 30 בספטמבר 2020
ג'	נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (בלתי מבוקרים) המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר 2020
ד'	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לדוח תקופתי זה מצורפת מצבת התחייבויות של החברה והחברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים המפורסמת בד בבד עם פרסום דוח זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

דירקטוריון אאורה השקעות בע"מ (להלן: "**אאורה**" או "**החברה**") מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המוחזקות שלה (להלן: "**קבוצת אאורה**" או "**הקבוצה**") ליום 30 בספטמבר 2020 (להלן: "**מועד הדוח על המצב הכספי**") ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו מועד (להלן: "**תקופת הדוח**").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת גם לאירועים או חידושים מהותיים שאירעו בעסקי החברה בתקופה המדווחת ביחס לדוח התקופתי לשנת 2019 שפורסם ביום 26 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-026266) (להלן: "**הדוח התקופתי**" או "**הדוח התקופתי לשנת 2019**") ויש לעיין בהם ביחד.

1. כללי

החברה הינה חברה ציבורית אשר מניותיה וניירות ערך שהנפיקה לציבור נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**").

החברה וחברות הבת של החברה עוסקות באיתור, יזום, תכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים ולהשכרה בישראל, בעיקרם במסגרת של התחדשות עירונית וחלקם בתחום היזמות ה"מסורתי" ובנוסף, החברה הקימה ומפעילה מעונות סטודנטים. כמו כן, החברה מחזיקה באמצעות חברות בנות בקרקעות ביעוד למגורים ברומניה ובהונגריה שבכוונת החברה לפעול למימושם וכן לחברה השקעה בחברה כלולה המחזיקה נדל"ן להשקעה בבוקרשט, רומניה.

החברה הינה מובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. החברה זכתה כחברה המובילה בארץ בשנים 2016-2020 במדד להתחדשות עירונית אשר נערך בשיתוף עיתון גלובס, אתר מדל"ן וחברת דנס אנד ברדסטריט. בנוסף זכתה החברה בשנת 2018 בדירוג החברתי להתחדשות עירונית של חברת סיטי סקוור בשיתוף עם דה - מרקר כחברה המובילה בארץ בתחום ההתחדשות העירונית בפרויקטים של פינוי ובינוי.

נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 40 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) הכוללים כ- 15,500 יח"ד יחידות דיור למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 11,700 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 31 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 14,000 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 10,200 יח"ד).

במסגרת פרויקטים למגורים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות מתחמים מסחריים שהיקפם הכולל עומד על כ- 25,000 מ"ר (כ- 10,000 מ"ר בפרויקטים שבביצוע). החברה בוחנת עבור כל מתחם האם למכור אותו לצדדים שלישיים כמיקשה אחת או האם להשאירם בבעלותה ולהפעילם כנכס מניב.

ביום 27 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה לפעול למימושם של מספר פרויקטים שהושבחו על ידי החברה ושאינם תואמים את אסטרטגיית החברה וכן נכסים וקרקעות אשר אין בכוונת החברה לפתחם לכדי פרויקט. בחודש יוני 2020 התקשרה החברה בהסכמים למכירת זכויות במקרקעין בפרדס חנה ובצומת סביון קרית אונו ובחודש אוגוסט 2020 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויות במקרקעין בפינת הרחובות שינקין ומלצ'ט בתל אביב. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה, הושלמה מכירת כל הנכסים לעיל. למידע נוסף, ראו סעיף 2.5 להלן.

ביום 24 במאי 2018 החליט דירקטוריון החברה על הקמת קרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה. בהתאם להחלטת הדירקטוריון כאמור, החברה המשיכה לפעול להקים קרן ריט במסגרת של חברה ייעודית אשר בכוונתה להנפיק מניותיה לציבור ואשר לא תהיה בשליטת החברה. קרן הריט תוכל, בין השאר, לרכוש מהחברה מקבצי יחידות דיור ו/או מרכזים מסחריים ו/או מעונות סטודנטים במטרה להשכירם. החברה היעודית - חברת אאורה ריט בע"מ (להלן: "**קרן הריט**") פרסמה ביום 30 באוגוסט 2020 תשקיף לגיוס ראשוני מהציבור בהיקף של 220 מיליון ש"ח תמורת מניות ואופציות.

ביום 30 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה התקשרויות במספר הסכמים מותלים עם קרן הריט לרבות הסכמי מכר, הסכם ניהול, הסכם שרותי יזום והסכם הסדרת פעילות. ההסכמים המצוינים לעיל מותלים בין היתר בהשלמת הנפקה ראשונית של מניות וכתבי אופציה של קרן הריט לציבור ורישום ניירות הערך שלה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בתוך 3 חודשים (90 יום) ממועד חתימת הסכמים. לא התקיים התנאי המתלה, מכל סיבה

שהיא, ההסכמים יהיו בטלים ומבוטלים. לאחר תאריך המאזן ביום 25 בנובמבר 2020 הוארכו כל המועדים בהסכמי המכר עד ליום 31 בדצמבר 2020.

בהתאם להסכמי המכר החברה תמכור (באמצעותה או באמצעות חברות מוחזקות שלה) לקרן הריט 252 יח"ד, כ- 4,200 מ"ר שטחי מסחר (ברוטו) ואת הזכויות במעונות הסטודנטים בקרית אונו בתמורה כוללת של כ- 610 מיליון ש"ח.

בהתאם להסכם הניהול בין החברה (באמצעות חברה מוחזקת, להלן: "**חברת הניהול**") לבין קרן הריט, החל ממועד השלמת הנפקת מניותיה של קרן הריט לציבור, תספק חברת הניהול לקרן הריט שירותי ניהול אשר יכללו בין היתר, ניהול, לווי ופיקוח על השקעות בתחום הפעילות, מתן ייעוץ כלכלי פיננסי, איתור ומינוי נושאי משרה לקרן הריט, העמדת שירותים של בעלי תפקידים ונושאי משרה כגון שירותי מנכ"ל, מנהל כספים, יו"ר דירקטוריון, דירקטורים רגילים ונושאי משרה נוספים והכל בתמורה לדמי ניהול שנתיים (בתוספת מע"מ כדין) בסך של 0.6% משווי נכסי הנדל"ן של קרן הריט עד לסך של 1 מיליארד ש"ח ו- 0.5% משווי נכסי הנדל"ן של קרן הריט העולה על סך של 1 מיליארד ש"ח, והכל בהתאם לשווי נכסי הנדל"ן כפי שיהיו מוצגים בדוחות הרבעוניים של קרן הריט (לפני פחת). בנוסף נקבעו במסגרת הסכם הניהול תנאים להקצאת אופציות לחברת הניהול.

במסגרת הסכם שירותי יזום בין חברת הניהול לבין קרן הריט במסגרתו, תספק חברת הניהול לקרן הריט שירותי ייזום מקום בו החליטה קרן הריט על ביצוע פרויקט לדיור להשכרה ובכלל זה, ליווי בהליכי תכנון הפרויקט עד להקמתו, ניהול הקמת הפרויקט וניהול כללי של כל תהליך הייזום. בתמורה לשירותי הייזום, קרן הריט תשלם לחברת הניהול דמי ניהול יזום בסכום כפי שיקבע בסעיף ה"תקורה" בטבלת העלויות בדוח האפס של השמאי מטעם הגוף הפיננסי המלווה שלא יעלה על 3% מסך עלויות ההקמה (הביצוע) של הפרויקט וכפי שיעודכן מעת לעת.

כמו כן נחתם הסכם עם קרן הריט במסגרתו נקבעו הסדרים בנושאים הבאים: (1) תיחום פעילות; (2) זכות ראשונים לקרן הריט לרכישת נכסים מהחברה; (3) שימוש של קרן הריט בשמה של החברה.

נכון למועד פרסום דוח זה קרן הריט טרם השלימה את ההנפקה לציבור. בהמשך להליך ההנפקה של קרן ריט ולאור מספר שינויים שנתבקשו על ידי גופים מוסדיים המעוניינים לרכוש יחידות של קרן הריט, דיווחה קרן הריט לחברה כי בכוונתה לפנות לחברה בקשר עם שינויים אלה. בשלב זה טרם קיבלה החברה את הבקשה לשינויים הנדרשים וככל שאלה יובאו, תבחן החברה את השינויים הנדרשים ואישורם יהיה כפוף להחלטת האורגנים המוסמכים בחברה.

למידע נוסף בקשר עם התקשרות החברה עם קרן הריט, לרבות התקשרויות למכירת נכסים לקרן הריט, ראו ביאור 3 כא. בדוח הכספי המאוחד.

<u>התפרצות נגיף הקורונה והשלכותיה</u>

במהלך חודש ינואר 2020 החלה בסין התפרצות של נגיף הקורונה שהתפשטה למדינות רבות ברחבי העולם, ובכלל זה גם ישראל. כחלק ממאמצי המדינות לבלום או לעכב את התפרצות הנגיף ננקטו פעולות מנע שונות, בעיקרן הגבלת תנועה, בידוד ביתי, מניעת התקהלות, סגירת מרכזי מסחר וקניות ומקומות בילוי ופנאי. ביום 21 במרץ 2020 פורסמו לראשונה תקנות לשעת חירום (נגיף הקורונה החדש - הגבלת פעילות), התש"ף-2020 שהגבילו את הפעילות העסקית ואת ההתנהלות במרחב הציבורי. החל מחודש אפריל 2020, פורסמו הקלות הדרגתיות בהנחיות, לרבות בקשר עם פתיחת בתי העסק, חנויות, מרכזים מסחריים, חזרה לפעילות כמעט מלאה במקומות העבודה (בכפוף להנחיות "התו הסגול לעסקים" של משרדי הכלכלה והתעשיה, הבריאות והאוצר) וביטול מרבית הגבלות התנועה. לאור הזינוק בתחלואה במהלך חודשי הקיץ , החליטה הממשלה במהלך חודש ספטמבר 2020 להטיל סגר שני. הסגר כלל ,בין היתר, סגירת מקומות עבודה למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים, סגירת השווקים וסגירת מערכת החינוך. בחודש אוקטובר החלה יציאה מדורגת מהסגר שהוטל. במהלך תקופת המשבר הכריזה ממשלת ישראל על תכנית סיוע ממשלתית נרחבת למשק ,במטרה לתמוך בעסקים שנפגעו ואף לעודד ולהאיץ את חזרתו של המגזר העסקי לפעילות. יצויין כי פעילות החברה הוגדרה כפעילות חיונית והסגר שהוטל לא פגע ברציפות העבודה של החברה בכלל ובאתרי הבנייה בפרט כפי שיפורט בהמשך.

על רקע הנחיות משרד הבריאות וממשלת ישראל, החברה נקטה בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת. במסגרת זו חלק מעובדי החברה הוצאו לחל"ת בחודשים אפריל - מאי 2020 תוך שמירה על היעדר פגיעה ברציפות הביצוע של הפרוייקטים בהקמה. כמו כן בוצעו פעולות התייעלות משמעותיות בעטיין הופחתו עלויות שוטפות ועודכנה תכנית העבודה בקשר עם הפרוייקטים בתכנון באופן שיביא לקיטון בצריכת המזומנים של החברה.

כאמור לעיל , אתרי הבניה הוחרגו מההוראות על הפסקת עבודה במקומות עבודה שהוגדרו כבלתי חיוניים במטרה למנוע מחסור בדירות ופיגור בעבודות התשתיות. הנהלת החברה עקבה ועוקבת באופן רציף ויומיומי אחר פעילות קבלני הביצוע באתרים השונים על מנת לוודא זמינותם של עובדי קבלן, שמירה על רציפות עבודה ועמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. נכון למועד זה, מעריכה הנהלת החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים (אם בכלל) בהשלמת הפרויקטים שבביצוע. כמו כן יצויין כי קבלני הביצוע איתם התקשרה החברה בפרוייקטים שנמצאים

בשלבי ההקמה הינם קבלנים מוכרים ובעלי איתנות פיננסית ועבודתם באתרי החברה התנהלה כסדרה לאורך החודשים האמורים. התקשרות החברה עם קבלני הביצוע הינה בחוזי מפתח פאושלים בהם התמורה קבועה. בנוסף, נכון למועד דוח זה, לא ידוע לחברה על השפעה ניכרת של המשבר בקשר עם זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין לרבות לגבי מוצרים מיובאים נוספים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה.

בנוסף מעריכה החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים בקבלת היתרים של פרוייקטים לגביהם צופה החברה קבלת היתר בתקופה הקרובה.

בדומה לכלל המשק, החל בחודשים מרץ - אפריל 2020 חלה האטה משמעותית בקצב המכירות של החברה כתוצאה מהפחתת היקף פעילות משרדי המכירות של החברה על רקע המגבלות על ניידות הרוכשים. עם זאת, החל מתחילת חודש מאי 2020, חלה התעוררות והתעניינות רבה מצד רוכשים וקצב המכירות חזר לרמתו טרם פרוץ המשבר ואף מעבר לכך תוך שמירה על רמת מחירי הדירות טרם פרוץ המשבר. בנוסף ביום 29.7.2020 פורסם ברשומות תיקון לסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג- 1963, באמצעות חוק התכנית לסיוע כלכלי. במסגרת התיקון נקבע, כי מדרגות מס הרכישה לדירת מגורים שאינה דירתו היחידה של הרוכש יופחתו, מיום פרסום החוק, לשיעור מדורג שבין 5%-10%. הקלה זו גם תרמה להתעניינות רבה של רוכשי דירות לצורך השקעה והגבירה את קצב המכירות.

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 נחתמו 238 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרויקטים השונים של הקבוצה לעומת 252 חוזים שנחתמו בתקופה המקבילה אשתקד. לאחר תאריך המאזן ועד ליום אישור דוח זה נחתמו חוזים למכירה של עוד 40 יחידות דיור נוספות. להלן פירוט של היקף הסכמי המכר שנחתמו בפילוח רבעוני (בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד):

	Q1	Q2	Q3	סה"כ
2020	84	74	80	**238**
2019	101	49	102	**252**

יובהר כי התקופה הקרובה עדיין מאופיינת באי ודאות גבוהה במיוחד, משום שהמשבר העולמי והמקומי, על רקע מגפת הקורונה, הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו. לפיכך, קשה להעריך את משך השפעותיו הכלכליות ואת עוצמתן, ואין בידי החברה אפשרות להעריך את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית שלו על פעילותה ותוצאותיה בעתיד. לאור זאת, ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של משתנים שונים בארץ ובעולם לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה.

<u>פרעון התחייבויותיה הפיננסיות של החברה</u>

לאחר תאריך המאזן, ביום 26 בנובמבר 2020 , השלימה החברה הנפקת 100,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ו) בדרך של הרחבת סדרה נסחרת על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 24 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-126642). תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 100,850 אלפי ש"ח, נטו. למידע נוסף ראה סעיף 6 להלן.

ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה ממקורותיה סך של 32,523 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית של אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) של החברה. בכך, פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) אשר נמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה.

ביום 31 בדצמבר 2020, החברה צפויה לפרוע קרן וריבית בגין אגרות חוב (סדרה י"א) בסך של כ-175 מליון ש"ח. על רקע האמור החברה נערכת אל מול המערך הבנקאי לבצע מראש את כל התיאומים לשחרור עודפי הפרוייקטים שאמורים להסתיים עד לתום שנת 2020 או בסמוך לתאריך זה (אונו וואלי א', הגנים התלויים - מגרש 5 וח-300 בחולון) בהיקף של 200-180 מיליון ש"ח. נכון למועד עריכת הדוחות שוחרר מהפרוייקטים האמורים סך של כ-40 מיליוני ש"ח ולחברה הסכמות עם הבנקים המלוים לשיחרור עוד כ-165 מיליוני ש"ח עד ליום 31 בדצמבר 2020.

במקביל, נכון למועד פרסום דוח זה, החברה כאמור לעיל השלימה עסקאות למכירת 3 נכסי מקרקעין. התמורה נטו (בניכוי החזר הלוואות ולפני מיסים) ממכירת נכסים אלו הסתכמה לסך של כ- 63 מיליוני ש"ח אשר מתוכם קבלה החברה עד כה כ-55 מיליוני ש"ח ואת היתרה צפויה החברה לקבל עד לתום שנת 2020.

כמו כן, כמפורט בסעיף 6.2 להלן, השלימה החברה בחודש יוני 2020 הנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של זכויות בתמורה כוללת (במקרה של מימוש כתבי האופציה במלואן) של כ- 42 מליון ש"ח. התמורה מהנפקת המניות הסתכמה לסך של כ-19 מיליוני ש"ח, וככל שימומשו מלוא כתבי האופציה (אשר מועד פקיעתם יחול ב-13 בדצמבר

2020), צפויה החברה לקבל תמורה נוספת המסתכמת לכ-23 מיליוני ש״ח. יצויין כי תוספת המימוש לכתבי האופציה הינה כ-1.4 ₪ לכל כתב אופציה, ומחיר המניה בסמוך לפני מועד דוח זה הינו כ-1.9 ₪ למניה. נכון למועד עריכת הדוחות מומשו 924,346 כתבי אופציה למניות בתמורה ל- 1,294,084 ₪. יצוין, כי ביום 19 בנובמבר 2020 הודיע מר יעקב אטרקצ׳י, מנכ״ל החברה ובעל השליטה בה, כי בכוונתו לממש את כלל כתבי האופציה שברשותו למניות החברה.

דירקטוריון החברה והנהלתה מעריכים, בהתבסס על כל האמור לעיל, כי יתאפשר לחברה להמשיך את פעילותה השוטפת כסדרה ולעמוד בכלל התחייבויותיה וכן להמשיך ולפתח את הפרוייקטים השונים אותם מקדמת החברה.

לפרטים בדבר הדיון שערך דירקטוריון החברה, במסגרתו בחן דירקטוריון החברה את תזרים המזומנים החזוי ואת ההנחות ששימשו בעריכתו לאור ההשפעות האפשריות של משבר הקורונה על החברה כאמור לעיל, ראו סעיף 5 להלן.

למועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את היקף משבר הקורונה והשפעתו על החברה באופן מהימן. החברה עוקבת ותמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך. יובהר, כי הערכות החברה בקשר עם השלכות משבר הקורונה על פעילותה, ההתמודדות העתידית והיבטים פיננסיים בהתמודדות זו וכן ההשפעה על פעילות החברה, ובכלל זה מחירי הדירות שתימכרנה בפרויקטי החברה זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין לרבות לגבי מוצרים מיובאים נוספים וכן זמינות כח אדם והעבודה באתרי החברה, מבוססים, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהווים ״מידע צופה פני עתיד״, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ״ח-1968 (להלן: ״חוק ניירות ערך״). הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר לאור העובדה שמדובר באירוע חריג ומתמשך אשר אינו בשליטת החברה. קצב ואופן התפשטות נגיף הקורונה, עוצמת המשבר הכלכלי ומשכו בארץ ובעולם, שינויים מהותיים בשוקי ההון, במערכת הבנקאית ועוד, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

2.1. <u>עדכון כללי ביחס לפרויקטי בניה למגורים בישראל</u>

למועד אישור דוח זה, 7 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) נמצאים בשלב של הקמה וביצוע (ושיווק). להערכת החברה, במהלך שנת 2020 יושלמו הליכי התכנון והרישוי בגין ארבעה פרויקטים נוספים בהם החל השיווק, שיאפשרו לחברה להתחיל את פעולות ההקמה והביצוע. פרויקטים אלו כוללים 3,295 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה 2,679 יח״ד), מתוכם נכון למועד אישור דוח זה, בגין 1,423 יח״ד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 779 מיליוני ש״ח כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי החברה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 159 מיליוני ש״ח בלבד. למידע נוסף ראו סעיף 2.2 להלן.

בנוסף למועד הדוח, לחברה מלאי של 10 יחידות דיור בלבד בשני פרויקטים בישראל שהקמתם הסתיימה. החברה ממשיכה לפעול למכירת יחידות דיור אלו.

בשנים עשר החודשים הסמוכים לאחר מועד הדוח, צפויים 4 פרויקטים נוספים להיות זמינים לבניה. פרויקטים אלו כוללים 679 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה 441 יח״ד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 197 מיליון ש״ח. למידע נוסף ראו סעיף 2.3 להלן.

כמפורט לעיל, בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 נחתמו 238 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרויקטים השונים של הקבוצה לעומת 252 חוזים שנחתמו בתקופה המקבילה אשתקד. יצוין עוד כי לאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו נחתמו עוד 54 חוזים לרכישת יחידות דיור.

2.2. פירוט בדבר נתוני מכירות ורווח גולמי בפרויקטים עיקריים שהקמתם ו/או שיווקם החלו

שם הפרויקט ומיקומו		מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	מס' חוזי מכירה מחייבים שנחתמו ליום 30.9.2020[1]	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.9.2020	רווח גולמי צפוי מהפרויקט[2]	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.9.2020	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	מועד סיום בניה צפוי
							(באלפי ש"ח)					
HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]^	**שלב ד' - מגרש 5 (3 בניינים)**	יהוד מונוסון	79%	299	250	194	390,891	76,661	32,416	44,246	5	**2021**
	שלב ד' - מגרש 4 (2 בניינים)		40%									
אונו וואלי [פינוי בינוי]^	**שלב א**	קריית אונו	96%	672	456	335	684,656	144,757	77,786	66,971	12	**2020**
	שלב ב		48%									**2021**
ח- 300		חולון	100%	50	32 **	31	84,084	9,161	9,138	22	-	**2020**
אאורה במושב - אחיסמך^		לוד	50%	217	217	217	305,597	75,559	37,102	38,458	-	**2021**
אאורה רמת השרון - שלב א' [פינוי בינוי]^		רמת השרון	9%	240	176	116	232,181	50,967	2,630	48,338	1	**2022**
אאורה סיטי בחדרה^		חדרה	-*	433	411	101	108,977	72,361	-	72,361	5	**2023**
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]		רמת גן	3%	240	160	114	189,870	34,665	437	34,229	4	**2023**
שכונת אחוזת דניה^		חדרה	-	82	82	26	29,634	10,110	-	10,110	-	**2022**
אאורה בן שמן – שלבים א'+ב'		לוד	-	500	500	216	312,849	126,051	-	126,051	23	**2024**
מגרש 210, ח/370^		חולון	-	40	36	16	42,785	13,463	-	13,463	2	**2022**
אאורה רמת חן		רמת גן	-	522	359	15	33,417	164,797	-	164,797	1	**2025**
סה"כ				**3,295**	**2,679**	**1,384**	**2,415,440**	**778,552**	**159,377**	**619,175**	**53**	

* בפרויקט הנ"ל החלו עבודות הביצוע (הריסה, חפירה ודיפון). אומדן לגבי שיעור ההשלמה אינו מוצג מכיוון שעדיין לא התהוו התנאים להכרה בהכנסה.

** בפרויקט הנ"ל יחידת דיור משותפת לחברה ולצד שלישי, בעלותה של החברה בה היא 10%.

^ לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון – מידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

---

[1] בנטרול חוזים שבוטלו.

[2] הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הרווח החשבונאי הצפוי, מהם נוטרלו רווחים צפוים נוספים מהפרויקט המיוחסים לשטחים המסחריים המסווגים כנדל"ן להשקעה.

2.2.1. **מידע נוסף**

א. ח' - 300, חולון

ביום 10 באוגוסט 2020 נתקבל מאת עיריית חולון טופס 4 עבור הפרויקט בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981. נכון למועד עריכת דוח זה מרבית הדירות בפרוייקט נמסרו.

ב. מתחם הרא"ה ברמת גן [פינוי בינוי]

ביום 10 בדצמבר 2019 התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט ובחודש ינואר 2020 החלה החברה בהקמתו. כמו כן אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה את היתרי הבניה של הפרויקט בכפוף לתנאים. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 10 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-119959) וביום 23 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-008158), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

ג. מגרש 210, ח/370 - חולון

החברה הגישה בקשה להיתר בניה, וצופה לקבל היתר בניה לפרויקט ולהתחיל בעבודות הביצוע בחודשים הקרובים. בחודש דצמבר 2019 החל שיווק יח"ד בפרויקט (עד למועד פרסום הדוחות נמכרו 19 יח"ד מתוך 36 יח"ד של החברה) ונחתם הסכם ליווי לפרויקט עם מוסד פיננסי.

ד. אאורה רמת חן - רמת גן

שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 והחברה צופה שתחל בהקמת הפרויקט ברבעון הראשון של שנת 2021. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-010300), הנכלל כאן על דרך ההפניה. נכון למועד אישור דוח זה לחברה הסכמות עם בנק מלווה בקשר עם ליווי בניית הפרויקט ולהערכת החברה הסכם ליווי צפוי להיחתם עד לסוף שנת 2020.

ה. אאורה בן-שמן

ביום 13 בספטמבר 2020 השלימה החברה את רכישת המקרקעין הידועים כמגרשים 106 ו-113 לפי תמ"ל 1064 בחלקה 7 בגוש 5701 בעיר לוד, בשטח של כ-9,467 מ"ר, בתמורה לסך של כ-155 מיליוני ש"ח (הכוללת תשלום לרמ"י, תשלום למשרד השיכון בגין הוצאות הפיתוח ודמי אופציה לוועד אגודת בן שמן – מושב עובדים והתיישבות חלקאית שיתופית בע"מ). לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-100932), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ו. אאורה במושב (אחיסמך)

ביום 15 בספטמבר 2020 השלימה אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה (100%) של החברה (להלן: "**אאורה ישראל**"), את שיווק כלל 217 יחידות הדיור הצפויות להיבנות בפרויקט. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-101805), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

2.3. פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לבניה עד 30 בספטמבר 2021

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט[3]	שיעור חתימת בעלי קרקע	משך הקמה צפוי בחודשים
				באלפי ש"ח		
אליהו ברלין **[4]	תל אביב	41	22	21,598	ל.ר	24
מגדל התמרים מגדים (שלב א') [פינוי בינוי] *	רמת גן	198	135	56,803	90%	42
ההסתדרות מתחם א' [פינוי בינוי]	גבעתיים	164	104	61,377	100%	36
מתחם רחבת האורן [פינוי בינוי] *	קרית אונו	276	180	57,677	98%	36
סה"כ		**679**	**441**	**197,346**		

* במסגרת הפרויקטים הנ"ל צפויים להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה.

** ביום 17/6/2020 התקבל היתר בנייה בפרויקט הנ"ל.

2.3.1. מידע נוסף

א. אליהו ברלין

החברה צופה כי תחל בשיווק יחידות הדיור בפרויקט וכי תקבל היתר בניה לפרויקט ותחל בעבודת הביצוע במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021. כמו כן החברה סיכמה החברה עם מוסד פיננסי לליווי הפרוייקט.

בחודש יוני 2020 קיבלה ועדת משנה לתכנון ובניה תל אביב החלטה למתן היתר בתנאים ואישרה את בקשת החברה להקלות ביחס להיקף יחידות הדיור שניתן להקים בפרויקט אליהו ברלין, כך שניתן יהיה להקים בפרויקט עד 41 יחידות דיור במבנה, מתוכן תשווק החברה כ-22-23 יחידות דיור (בהתאם להסכמי הקומבינציה שייחתמו).

לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8 לנספח א' לדוח הדירקטוריון – מידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

ב. ההסתדרות מתחם א' - גבעתיים

פרויקט פינוי בינוי בשכונת תל גנים בגבעתיים במסגרתו יוקם מגדל מגורים בן 24 קומות הכולל 164 יח"ד מתוכן הוקצו 60 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים, וזאת מעל קומת קרקע מסחרית וציבורית ששטחה הכולל כ-800 מ"ר. ביום 1 באוקטובר 2020 הפקידה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים תב"ע מפורטת למתחם א' (וכן למתחם הנוסף בפרויקט – מתחם ט'). החברה צופה כי כי התב"ע תקבל תוקף בהקדם וכי ניתן יהיה לפעול להוצאת היתרי בנייה לפרויקט ולהתחיל בשיווקו במהלך שנת 2021. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-107667), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ג. מתחם רחבת האורן

פרויקט פינוי בינוי בצפון העיר קריית אונו, במסגרתו יבנו 5 מבנים חדשים בני 10-20 קומות, הכוללים 268 יח"ד חדשות מהן 96 יוקצו לבעלי הדירות הותיקים וכ – 1,000 מ"ר שטחי

[3] בהתאם לדוחות שמאי.

[4] לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8 לנספח א' לדוח הדירקטוריון – מידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

מסחר, מבני ציבור וחניון תת קרקעי. בנוסף ישופצו שני מבנים קיימים ולהם יתווספו ממ"ד ומרפסת. נכון למועד עריכת הדוחות התב"ע קיבלה תוקף. החברה פועלת להוצאת היתר בנייה ושיווק הפרויקט במהלך שנת 2021.

ד. <u>מגדל התמרים מגדים (שלב א')</u>

פרויקט פינוי בינוי רמת גן במסגרתו יוקם מגדל מגורים בן 36 קומות הכולל 198 יח"ד מתוכן הוקצו 64 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים, וזאת מעל קומת קרקע מסחרית וציבורית ששטחה הכולל כ-500 מ"ר. החברה מקדמת אישור תכנית איחוד חלוקה בסמכות ועדה מקומית הנדרשת כתנאי להיתר והחברה צופה כי כי התב"ע תקבל תוקף בהקדם וכי ניתן יהיה לפעול להוצאת היתרי בנייה לפרויקט ולהתחיל בשיווקו במהלך שנת 2021.

2.4. <u>פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון שונים וטרם החל שיווקם</u>

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד של החברה בפרויקט	שיעור חתימת בעלי קרקע
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	85	61	100%
אאורה רמת השרון, מתחם אילת, שלב ב' ו- ג' [פינוי בינוי]	רמת השרון	447	331	93%
מתחם שוק אשכנזי [פינוי בינוי]	יהוד	450	336	90%
רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי]	גבעתיים	556	383	80%
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	400	285	78%
מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	204	156	77%
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,500	1,213	70%
רח' אחימאיר 8-4, רמת אביב ג' [פינוי בינוי]	תל אביב	290	144	69%
מתחם הקציר סילבר [פינוי בינוי]	ירושלים	455	318	65%
מתחם מרגולין [פינוי בינוי]	נס ציונה	1,000	736	75%
מתחם דפנה [פינוי בינוי]	תל אביב	208	*139	60%
מתחם הטייסים [פינוי בינוי]	נס ציונה	620	456	60%
מתחם קרית אליעזר [פינוי בינוי]	חיפה	1,000	782	66%
מתחם סוקולוב [פינוי בינוי]	רמת השרון	96	64	56%
אור יהודה [פינוי בינוי]	אור יהודה	220	189	51%
גני ליבנה [פינוי בינוי]	תל אביב	1,100	770	50%
מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	310	274	36%
מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]	הרצליה	429	297	22%
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	175	119	34%
ויצמן יהוד [פינוי בינוי]	יהוד	550	404	-
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	266	191	-
מתחם שז"ר [פינוי בינוי]	תל אביב	530	356	-
עסקת קומבינציה - נתניה	נתניה	200	156	ל.ר
מע"ר 3[5]	לוד	322	320	ל.ר
כרכום - הרחבה	מושב כרכום	200	200	ל.ר
סה"כ		**11,499**	**8,566**	

* 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

[5] חלקה של החברה בפרויקט הינו 51%. הנתונים מוצגים בשיעור של 100%. החברה מקדמת תכנית במסגרתו יוקמו 322 יח"ד+ 4,000 מ"ר מסחר ותעסוקה. התכנית טעונה אישור הועדה המחוזית. יצוין כי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד הצטרפה לחברה כמגישה של התכנית, ונתנה המלצתה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה להפקיד התכנית. בחודש יולי 2020 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז החליטה להפקיד את התכנית המוצעתלפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 17 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-103855) וביום 12 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-073824), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

2.4.1. <u>מידע נוסף</u>

א. <u>מתחם חנקין - חולון [פינוי בינוי]</u>

בחודש ינואר 2020 אאורה ישראל נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי במתחם ברחוב יהושע חנקין בחולון. המתחם כולל 5 "מבני רכבת" ישנים אשר כוללים 75 יחידות דיור וכן יחידות מסחריות (להלן: "המתחם"). החברה מתכננת להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו 266 יחידות דיור, שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 75 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט יתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת החברה לקדם בשיתוף פעולה עם עיריית חולון. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-005494), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ב. <u>מתחם ברוריה - ירושלים [פינוי בינוי]</u>

בחודש פברואר 2020 נבחרה אאורה ישראל על ידי נציגות בעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי ברחוב ברוריה בירושלים (להלן: "המתחם"). המתחם כולל 4 "מבני רכבת" ישנים בני 56 יחידות דיור. החברה מתכננת להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ-175 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 56 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט יתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת החברה לקדם בשיתוף פעולה עם עיריית ירושלים. כמו כן, בכוונת החברה לפעול לצורך הרחבת הפרויקט על ידי צירוף הבניינים הסמוכים למתחם, ככל שיתאפשר. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-016984), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ג. <u>מתחם קרית אליעזר - חיפה [פינוי בינוי]</u>

בחודש מרץ 2020 נבחרה אאורה ישראל על ידי בעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי במתחם הרחובות אלנבי עמל וגדנ"ע בקרית אליעזר, חיפה (להלן: "המתחם"). המתחם כולל 10 "מבני רכבת" ישנים בני 218 יחידות דיור. בכוונת החברה להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ-1,000 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 218 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט יתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת אאורה ישראל לקדם בשיתוף פעולה עם עיריית חיפה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-017908), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ה. <u>עסקת קומבינציה - נתניה</u>

בחודש אוגוסט 2020 התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם בעל רוב הזכויות בקרקע במערב העיר נתניה בסמיכות לקו החוף ולפרויקט "מאריס" של החברה. בתמורה ימסרו 32% מיחידות הדיור שיבנו לבעלי הקרקע.

נכון למועד דוח זה, ייעוד הקרקע הינו למגורים, אולם נדרשת הכנת תכנית בניין עיר להגדלת זכויות בנייה והגדלת כמות יחידות הדיור לכ- 200 יח"ד. להערכת החברה ייזום התכנית החדשה יארך כ- 3 שנים ועם אישור התכנית יהיה ניתן להתחיל בבניה. החברה בוחנת את האפשרות להרחיב את הפרויקט לחלקות סמוכות נוספות כך שייתכן והפרויקט יגדל בעתיד. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-088308), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ו. <u>מתחם שז"ר, תל אביב [פינוי בינוי]</u>

בחודש אוגוסט 2020 נבחרה חברת אאורה ישראל במכרז אותו הוציאו ב"כ הדיירים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם מגורים בשכונת נווה עופר, רחוב שז"ר 73-53 בתל אביב. במסגרת המכרז, בעלי הדירות הוותיקים יזכו לדירה חדשה במתחם שייבנה בתוספת שטח, מרפסת שמש וחניה. חתימה על הסכמים עם הדיירים כפופה לנוסח משפטי שיוסכם בין הצדדים. במסגרת הפרויקט תקדם החברה תכנית בניין עיר (תב"ע) לכ-530 יחידות דיור

במקום 174 הדירות הקיימות כיום במתחם. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-088923), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

המידע הנכלל בסעיף 2 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ובדבר צפי למועד תחילת שיווק, ביצוע וסיום פרויקטים, בדבר רציפות הקמתם ובדבר היקף יחידות דיור שימכרו הינו מידע המבוסס על הערכות, אומדנים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט (ו) חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פינוי-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה ו-(ז) זמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד בדוח תקופתי זה לשנת 2019.

2.5. <u>פירוט בדבר התקשרות בעסקאות למכירת זכויות במקרקעין</u>

2.5.1. <u>זכויות במקרקעין בפרדס חנה</u>

החברה התקשרה ביום 16 ביוני 2020 בהסכם עם צדדים שלישיים בלתי קשורים למכירת זכויותיה במקרקעין בשטחה המוניציפאלי של המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור (להלן: "**הקרקע**") וזאת בתמורה לסך כולל של כ-14.6 מיליון ש"ח (להלן: "**התמורה**") בתוספת מע"מ.

בסמוך לאחר חתימת הסכם המכר שולמו לחברה סך השווה ל-30% מהתמורה, בצירוף החזר הוצאות תכנון בהן נשאה אאורה ישראל. ביום 26 באוקטובר הושלמה העסקה, והחברה קיבלה את התמורה המלאה בגינה.

בעקבות מכירת הזכויות כאמור, הכירה החברה ברווח בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח במסגרת הרווח הגולמי לתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020.

2.5.2. <u>זכויות במקרקעין בצומת סביון, קרית אונו</u>

ס.י אבן יזמות בע"מ (להלן: "**סי אבן**"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, השלימה ביום 24 ביוני 2020 התקשרות בהסכם עם צדדים שלישיים בלתי-קשורים למכירת זכויותיה במקרקעין בצומת סביון, קרית אונו וזאת בתמורה לסך של כ-151 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ובנוסף תמורה מותנית מקסימלית של בסך של כ- 8.6 מיליון ש"ח.

ביום 30 ביוני 2020 שולמו לחברה סך של 126.8 מיליון ש"ח. סך של 106 מיליון ש"ח שימש לתשלום דמי החכירה לרשות מקרקעי ישראל כנגד מימוש האופציה במקרקעין שהוקנתה לסי אבן [ראו ביאור 7 ו' (2) בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2019]. סך של 20.8 מיליון ש"ח שימש לפרעון הלוואה שקיבלה סי אבן למימון רכישת האופציה במקרקעין ותשלום מקדמת דמי פיתוח. יתרת התמורה בסך של כ- 24 מיליון ש"ח (מתוכה שולם לרשות המסים מס רכישה בסך של כ- 7 מליון ש"ח) שולמה לחברה בסמוך לאחר מועד הדוח.

בנוסף בהתאם להוראות הסכם המכר, סי. אבן תהיה זכאית לתמורה נוספת בגין כל דירה נוספת (מעבר ל-178 דירות אשר ניתן להקים ע"ג המקרקעין מכוח תכנית שבתוקף) שתאושר במקרקעין מכוח החלת הקלת שבס (להלן: "התמורה המותנית"). בהסכם נקבע כי סך התמורה המותנית לא תעלה על סך של 8.6 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

בעקבות מכירת הזכויות כאמור, הכירה החברה ברווח בסך של כ- 10 מיליון ש"ח במסגרת הרווח הגולמי לתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020.

להערכת החברה, ככל ויאושרו מלוא ההקלות המצוינות לעיל החברה צפויה להכיר ברווח נוסף של כ- 4 מיליון ש"ח.

2.5.3. <u>זכויות במקרקעין בשינקין מלצ'ט בתל אביב</u>

אאורה ישראל התקשרה ביום 3 באוגוסט 2020 בהסכם למכירת מקרקעין בשטח כולל של כ-587 מ"ר בפינת הרחובות שינקין ומלצ'ט בתל אביב בתמורה לסך של כ- 45.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 26 באוקטובר הושלמה העסקה, והחברה קיבלה את התמורה המלאה בגינה. סך התזרים שנבע לחברה, לאחר פרעון הלוואה מיוחסת לפרוייקט ובניכוי כספי הנאמנות לטובת תשלומים אותם התחייבה החברה לשלם במסגרת העסקה, הסתכם לכ-22.5 מליון ש"ח והחברה הכירה בהפסד בסך של כ- 4 מיליון ש"ח במסגרת הרווח הגולמי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 (כ-3 מיליוני ₪ לאחר מיסים על הכנסה).

המידע המובא בסעיף 2.5 זה בדבר השפעת מכירת הזכויות במקרקעין על תוצאותיה הכספיות של החברה, לרבות הרווח הצפוי לחברה לאחר השלמת העסקאות, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שהעסקאות יושלמו ו/או ככל שיחולו שינויים אחרים בתנאי ההסכם.

2.6. <u>גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי</u>

למידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 על-ידי רשות ניירות ערך (להלן: "**הצעת חוק נדל"ן יזמי**") - ראו נספח לדוח הדירקטוריון. יצוין כי הצעת חוק נדל"ן יזמי אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמצה בדוחותיה השנתיים, בחלקה כמפורט להלן, לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתחום הפעילות לגבי פרויקטים בישראל.

3. המצב הכספי

להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2020 (באלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2019	הסברי החברה (30 בספטמבר 2020 מול 31 בדצמבר 2019)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	14,568	34,192	למידע לגבי המקורות והשימושים במזומנים ושווי מזומנים בתקופה - ראו פירוט בסעיף 5 להלן.
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	76,879	106,613	עיקר היתרה מופקדת בחשבונות ליווי של הפרויקטים ומקורה בתקבולי מקדמות מאת רוכשי יחידות דיור.
חייבים ויתרות חובה	46,421	32,057	הסעיף כולל בעיקרו יתרת מס הכנסה, שבח ומע"מ (מוסדות) בסך של 24,881 אלפי ש"ח, הוצאות מראש בסך של 6,695 אלפי ש"ח, וכן יתרות מול שותפים בעסקאות משותפות, חובות פתוחים של לקוחות ואחרים. הגידול ביתרה נובע בעיקר מהחזר שצריך להתקבל ממע"מ בגין רכישת הקרקע בפרויקט בן שמן.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	374,928	109,124	הגידול ביתרה נובע מגידול משמעותי בהיקף ההכרה בהכנסה בהתאם להוראות IFRS 15.
מלאי בניינים למכירה	1,080,262	1,020,012	השינוי ביתרת המלאי נובע מעלויות הקמה בתקופה בניכוי עלויות שהוכרו לרווח והפסד.
מלאי עבודות בביצוע	784	784	
נכסים לא שוטפים			
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	36,565	35,045	היתרה כוללת השקעה בשתי חברות כלולות. הגידול ביתרה נובע בעיקר מהלוואה שהועמדה על ידי החברה לחברה כלולה וכן מחלק החברה ברווחי חברה כלולה ברומניה.
חייבים ויתרות חובה	1,408	1,380	
מלאי קרקעות לבניה	57,271	66,808	עיקר הקיטון ביתרה נובע ממכירת הזכויות במקרקעין בצומת סביון בעקבות מכירתן (ראו סעיף 2.5 לעיל).
נדל"ן להשקעה בהקמה	92,201	90,253	לא חל שינוי בשווי הנדל"ן להשקעה בתקופה. השינוי נובע מעלויות ההקמה.

רכוש קבוע נטו	5,489	5,972	
מסים נדחים	15,853	23,939	הקיטון ביתרות המיסים הנידחים הינם בשל הקטנת מיסים נדחים בגין הפסדים להעברה (הפכו למס שוטף).
נכסי זכות שימוש	3,669	4,812	בעקבות יישום של תקן חשבונאות בין לאומי 16, נכללה יתרת נכסי זכות שימוש. ראו ביאור 2. יח בדוח הכספי המאוחד לשנת 2019.
נכסים בלתי מוחשיים	56,648	56,594	היתרה כוללת את השקעת החברה במעונות הסטודנטים בקרית אונו ומוניטין.
סה"כ נכסים	**1,862,946**	**1,587,585**	
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים	606,594	348,635	הגידול ביתרה נבע מאשראי שהועמד לחברה במסגרת הליווי הפיננסי למימון פרויקטים בבנייה שנמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים בעיקרם אונו וואלי ויהוד ד' וכן הלוואה בסך 134 מש"ח לרכישת הקרקע בבן שמן.
אגרות חוב	446,112	409,621	בתקופת הדוח לא חל שינוי ביתרת אגרות החוב למעט הפחתת ניכיון. הגידול בסעיף זה בשל שינוי בחלויות שוטפות.
אגרות חוב הניתנות להמרה	-	34,257	בתקופת הדוח הומרו 2,600,324 ע.נ. אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) למניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה את יתרת אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג).
התחייבות לספקים ולנותני שירותים	60,362	63,264	
זכאים ויתרות זכות	42,123	34,888	היתרה כוללת בעיקרה הפרשה בגין תביעות משפטיות בסך כולל של 7,931 אלפי ש"ח, הוצאות לשלם בסך של 25,250 אלפי ש"ח, ריבית לשלם בגין אגרות חוב בסך של 6,310 אלפי ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2019 – 2,738 אלפי ש"ח) וכן התחייבות בגין שכר ונלוות ואחרים. הגידול ביתרה נובע מהכרה בהוצאות לשלם (בעיקר מס רכישה) בעקבות השלמת רכישת הזכויות במקרקעין מול רמ"י בצומת סביון.
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	71,032	78,514	
התחייבות בגין חכירה	3,841	4,584	בעקבות יישום של תקן חשבונאות בין לאומי 16, נכללה התחייבות בגין חכירה. ראו ביאור 2 יח. בדוח הכספי המאוחד לשנת 2019.
התחייבות לבעלי קרקע	209,181	202,022	היתרה כוללת התחייבות למתן שירותי בנייה כלפי בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקטי פינוי בינוי של החברה.

התחייבויות לא שוטפות			
התחייבות בגין חכירה	-	373	
אגרות חוב	95,710	130,165	ראו סעיף אגרות חוב במסגרת ההתחייבויות השוטפות.
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון	327,991	281,262	הגידול בהון מהנפקת מניות וכתבי אופציה בסך של 18,932 אלפי ש"ח, מהמרת 2,600,324 ע.נ. אגרות חוב להמרה (סדרה י"ג) למניות וכן מרווח כולל בתקופה בסך של 23,715 אלפי ש"ח.
סה"כ התחייבויות והון	**1,862,946**	**1,587,585**	

יחסים פיננסיים

	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019
יחס שוטף	1.1	1.1
יחס ההון לסך המאזן	17.6%	17.7%
יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבות לבעלי קרקע	20.7%	21.5%

4. תוצאות הפעילות

להלן הסבר בדבר עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח המאוחד על הרווח (ההפסד) הכולל:

סעיף	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה (30 בספטמבר 2020 מול 30 בספטמבר 2019)
	2020	2019	2019	
	(באלפי ש"ח)			
הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין	284,501	148,958	509,729	בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 הכירה החברה בהכנסות ממכירת זכויות במקרקעין בשנקין (ראו סעיף 2.5 לעיל) בהיקף כולל של 45,265 אלפי ש"ח. בנוסף חל גידול בשיעור של כ- 161% בהיקף ההכנסות ממכירת יחידות דיור לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול נבע מהתקדמות משמעותית בביצוע ובשיווק של הפרויקטים לעומת התקופה המקבילה אשתקד. למידע בדבר היקף המכירות ושיעורי הביצוע בפרויקטים של החברה ראו סעיף 2.2 ונספח א' לדוח זה.
הכנסות אחרות	833	375	1,093	עיקר ההכנסות אחרות כוללות דמי שכירות שמקורן בהפעלת מעונות הסטודנטים בקרית אונו החל מחודש אוקטובר 2019.
סה"כ הכנסות	**285,334**	**149,333**	**510,822**	
עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח מקרקעין	(255,303)	(131,804)	(447,723)	היתרה בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 כוללת את עלות זכויות במקרקעין בשנקין שנמכרו (ראו סעיף 2.5 לעיל) בהיקף כולל של 49,340 אלפי ש"ח. עלות המכר של יח"ד נזקפת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15, בהתאם לשיעורי התקדמות הביצוע ושיעורי השיווק של הפרוייקטים השונים. הגידול נבע מהתקדמות משמעותית בביצוע ובשיווק של הפרויקטים.
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול	(3,334)	(3,426)	(14,810)	עלויות שהושקעו בשיווק ומכירה בפרויקטים השונים של החברה.
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,682)	(6,408)	(27,916)	הקיטון בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מפעולות התייעלות משמעותיות שבוצעו שהביאו לקיטון בעלויות שכר בסך של כ- 200 אלפי ש"ח, ועלויות משרדיות ואחרות בסך של כ- 500 אלפי ש"ח.

הכנסות (הוצאות) אחרות	29	(766)	(112)	ההוצאות בתקופה המקבילה אשתקד כוללות עלויות משפטיות שנתהוו בגין תביעה בארה"ב (ראו ביאור 19 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2019).
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה	-	-	11,261	בתקופת הדוח לא חל שינוי בשווי הנדל"ן להשקעה
סה"כ הוצאות	**(786,753)**	**(142,404)**	**(479,300)**	
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	158	41	1,776	היתרה כוללת בעיקרה את חלק החברה ברווחי חברה כלולה המחזיקה במרכז מסחרי בבוקרשט, רומניה.
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(9,084)	(6,983)	(33,304)	הגידול בהוצאות המימון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נטו של החברה נובע מגידול בהיקף האשראי בפרויקטים שבליווי וכן בהיקף אגרות החוב שבמחזור.
מיסים על ההכנסה	(3,418)	9	3,503	
רווח (הפסד) לתקופה	**8,700**	**(4)**	**3,497**	
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	1,429	(2,733)	(4,447)	לחברה השקעות בחברות מוחזקות ברומניה שדוחותיהן ערוכים במטבע חוץ. הסעיף כולל הפרשים הנוצרים מתרגום דוחותיהן לש"ח. למידע בדבר השינוי בשער החליפין של האירו ראו סעיף 7.2 להלן.
רווח (הפסד) כולל לתקופה	**10,129**	**(2,737)**	**(950)**	

5. נזילות

<u>תזרימי המזומנים</u>

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו ב- 207,204 אלפי ש"ח, ושימשו בעיקר להגדלת ההון החוזר התפעולי מלאי בניינים (רכישת קרקע בן שמן בתקופה) וקרקעות למכירה, יתרת בגין חוזים עם לקוחות בניכוי יתרות הספקים ונותני השירותים והזכאים ויתרות זכות) בסך של 208,585 אלפי ש"ח וכן לתשלומים בגין מסים וריבית בסך של 12,281 אלפי ש"ח בניכוי הרווח התזרימי של החברה בתקופה.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019, הסתכמו ב- 56,223 אלפי ש"ח. סך של 43,869 אלפי ש"ח שימשו להגדלת ההון החוזר התפעולי (מלאי בניינים וקרקעות למכירה, יתרת בגין חוזים עם לקוחות בניכוי יתרות הספקים ונותני השירותים והזכאים ויתרות זכות) וסך של 13,830 אלפי ש"ח שימש לתשלומים בגין מסים וריבית.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו ב- 182,063 אלפי ש"ח. סך של 113,979 אלפי ש"ח שימשו להגדלת ההון החוזר התפעולי וסך של 62,137 אלפי ש"ח שימש לתשלומים בגין מסים וריבית.

יובהר כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, נובע בעיקרו מאי התאמה בין קצב הגידול וההשקעות במלאי לבין עיתוי הגבייה מהלקוחות (בעיקר לאור שיטת הגביה מלקוחות הנהוגה בחברה לפיה מרבית יתרת סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לסיום הפרויקט).

המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופה שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו ב- 29,167 אלפי ש"ח וזאת בעיקר כתוצאה משחרור מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בסך של 31,805 אלפי ש"ח בקיזוז השקעה בהקמת המעונות בקרית אונו בסך של 1,256 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 הסתכמו ב-26,431 אלפי ש"ח, וזאת בעיקר כתוצאה משחרור מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בסך של 28,986 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו ב- 3,388 אלפי ש"ח, וזאת בעיקר כתוצאה מהשקעה בהקמת המעונות בקרית אונו (מסווג כנכס בלתי מוחשי) בסך של 8,118 אלפי ש"ח, מהשקעה ברכוש קבוע בסך של 3,107 אלפי ש"ח ומהלוואה לחברה כלולה בסך של 2,153 אלפי ש"ח. מנגד שוחררו מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בסך של 14,439 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו ב- 171,778 אלפי ש"ח. התנועה נובעת בעיקר מגידול באשראי לזמן קצר (הנובע בעיקרו מהלוואה בגין רכישת הקרקע בבן שמן וגידול במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של 172,257 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 הסתכמו ב-4,629 אלפי ש"ח, בעיקר כתוצאה מקיטון באשראי לזמן קצר בסך של 4,216 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו ב- 199,921 אלפי ש"ח וזאת כתוצאה מגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים (בעיקרו במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של 101,944 אלפי ש"ח, מהנפקת אגרות חוב בסך של 226,615 אלפי ש"ח ומתמורה מהנפקת מניות בסך של 20,488 ומנגד פרעון אגרות חוב בסך של 147,243 אלפי ש"ח.

<u>מקורות המימון</u>

עיקר מימון פעילות החברה הינו מהון עצמי, מהנפקת אגרות חוב לציבור, כשלתאריך הדוח קיימות במחזור שבע סדרות אגרות חוב וכן מליווי פיננסי המועמד לחברה בפרויקטים השונים בעיקרם על ידי תאגידים בנקאיים.

בתאריך 10 בספטמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם להעמדת אשראי מתאגיד בנקאי בהיקף של כ-134 מיליוני ש"ח במסגרת השלמת רכישת מקרקעין בפרויקט אאורה בן-שמן. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-100932), הנכלל כאן על דרך ההפניה, וכן סעיף 9 לנספח א' לדוח הדירקטוריון – מידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

<u>ההון החוזר</u>

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 30 בספטמבר 2020 שהסתכם בסך של כ-154,597 אלפי ש"ח ובסך של 297,835 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 24 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

יצויין כי הלוואות לחברות המוחזקות אשר מרכזות את עיקר פעילותה היזמית של החברה, שמקורן בתמורת הנפקת אגרות החוב אשר הועמדו לצורך מימון הפרויקטים השונים והינן בתנאי פרעון מקבילים לאלו של אגרות החוב. לפיכך, בדוחות הנפרדים של החברה הלוואות אלה מוצגות במסגרת הנכסים השוטפים בהתאמה להצגה של אגרות החוב במסגרת ההתחייבויות השונות, וזאת בהתאם למחזור התפעולי של החברה.

הדירקטוריון בחן את התזרים המזומנים החזוי לתקופה של 24 החודשים העוקבים למועד אישור דוח זה ואת ההנחות ששימשו בעריכתו, לרבות בקשר עם מועדי תחילת פרויקטים והיקף השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים, גיוסים של אגרות חוב ו/או הלוואות אחרות, עיתום וסבירות התממשותם, פרעונות של אגרות חוב, מועדי שחרור צפויים של עודפים בפרויקטים השונים וכן בקשר עם מימוש נכסים, עיתום, התמורות הצפויות ממכירתם וסבירות התממשותם והכל בשים לב להשפעות האפשריות מהתפשטות נגיף הקורונה (ראו סעיף 1 לעיל). הדירקטוריון מצא כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח.

המידע כאמור בסעיף זה לעיל הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי ו- (ו) זמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי (ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות (ח) קצב ומחיר מימוש נכסים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים או של מימוש נכסים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו ו/או איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2019.

6. ארועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו

להלן פירוט אירועים מהותיים אשר אירעו במהלך תקופת הדוח וכן עד למועד פרסום הדוח, בנוסף לאירועים המפורטים לעיל:

6.1. <u>הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ולאחריה</u>

- לאחר תאריך המאזן, ביום 26 בנובמבר 2020, השלימה החברה הנפקה לציבור של 100,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ו) בדרך של הרחבת סדרה נסחרת על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 24 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-126642) (להלן: "דוח הצעת המדף להרחבת סדרה ט"ו"). תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-100,850 אלפי ש"ח, נטו. למידע נוסף בדבר תנאי אגרות החוב והתחייבויות החברה לשעבוד זכויותיה לקבלת העודפים שינבעו מפרויקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת), המשועבדים למועד דוח זה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה י"א) של החברה, ולהרחבת הבטוחות שנתנה החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ט"ו) כך שהשעבוד לטובתו יכלול את כל הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבון הליווי של פרויקט בן-שמן במלואו, ראו ביאור 3כ לדוחות הכספיים לרבעון השלישי, וכן שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ו) שפרסמה החברה כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום (מס' אסמכתא: 2019-01-117859) והתוספת לשטר הנאמנות שפרסמה החברה כנספח ב' לדוח הצעת המדף להרחבת סדרה ט"ו, הנכללים כאן על דרך ההפניה. ביום 24 בנובמבר 2020 אישרה מעלות מתן דירוג ilBBB לאגרות החוב בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט"ו). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-126354), הנכלל כאן על דרך ההפניה, וכן סעיף 8.1 להלן.
- ביום 2 ביוני 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על-פי תשקיף מדף של החברה, להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, של 17,456,379 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה אשר הוצעו בדרך של זכויות לבעלי מניות החברה וכן 17,456,379 כתבי אופציה (סדרה 6) רשומים על שם, הניתנים למימוש ל- 17,456,379 מניות וזאת בתמורה לסך כולל של 20,075 אלפי ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 6) ניתן למימוש למניה אחת (כפוף להתאמות) כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש של 1.4 ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 6) ניתנים למימוש בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישומם של כתבי האופציה (סדרה 6) למסחר בבורסה ועד ליום 13 בדצמבר 2020. עד ליום האחרון לניצול הזכויות, שחל ביום 24 ביוני 2020, התקבלו מבעלי מניות של החברה הודעות ניצול לרכישת 16,542,104 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) שהיוו כ-94.76% מסך ניירות הערך שהוצעו וזאת בתמורה לסך נטו של 18,932 אלפי ש"ח. בעל השליטה בחברה, מר יעקב אטרקצ'י, ניצל את מלוא הזכויות לרכישת 9,390,259 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) להם היה זכאי במסגרת ההצעה על פי דוח הצעת המדף וכן רכש ומימש זכויות ל-709,474 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) נוספים.

  לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום דוח זה מומשו כ-924,346 כתבי אופציה למניות בתמורה לסך של 1,294,084 ₪.

6.2. <u>תשקיף מדף</u>

ביום 9 באוגוסט 2020 פורסם על ידי החברה תשקיף מדף. הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א (ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ כפי שיהיו באותה עת.

6.3. למידע בדבר בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב שהומצאה לחברה בחודש יוני 2020, לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות התשנ"ט-1999, ואשר נמחקה בהסכמת החברה לאור תשובתה לפיה, בין היתר, אין בידיה איזה מהמסמכים אותם דרש לידיו מבקש בקשת הגילוי - ראו ביאור 3 ט. בדוח הכספי.

6.4. בהמשך לאמור בביאור 16 ג' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, בדבר פסק דין שנתנה ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, בתביעה שהוגשה בארצות הברית כנגד החברה, נושאי משרה וגורמים נוספים, בגין נזקים נטענים בקשר להחזקה משותפת בעבר בנכס בעיר ניו יורק, לפיו ערעור החברה על פסק הדין התקבל באופן חלקי (להלן: "**פסק הדין**"), ביום 27 באוגוסט 2020 ניתנה החלטה חוזרת על ידי ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק,

המבטלת את פסק הדין, והמשיבה את התביעה לערכאה קמא לצורך פסיקת פיצויים סופית להם זכאית אחת התובעות. יצוין, כי החברה כבר שילמה בעבר את מלוא הפיצויים שכבר נפסקו לחובתה במסגרת התביעה האמורה. עוד יצוין, כי החברה לומדת את משמעויות ההחלטה האמורה, וכי אין ביכולתה להעריך בשלב זה את המשמעויות הכספיות הנובעות ממנה. למידע נוסף ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-007876) וביום 30 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-095970), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

7. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני סייבר, סיכוני שוק ודרכי ניהולם

7.1. <u>האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד</u>

סמנכ"ל הכספים, מר ערן מגור, הינו האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה.

7.2. <u>תיאור סיכוני השוק</u>

<u>חשיפה למדד תשומות הבניה</u>

חוזי הבניה מול הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה צמודים למדד תשומות הבניה ועל כן שינוי במדד עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת החברה מגנה על עצמה כנגד שינויים במדד על ידי התקשרות בחוזי המכר מול לקוחותיה, צמודים למדד תשומות הבניה. בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 0.2% לעומת עליה בשיעור של כ- 1.0% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 לא חל שינוי במדד תשומות הבניה לעומת עליה בשיעור של כ- 0.1% בתקופה המקבילה אשתקד.

<u>חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן</u>

החברה אינה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן מכיוון שהכנסותיה, נכסיה והתחייבויותיה לרבות אגרות החוב שהנפיקה החברה אינן צמודות למדד המחירים לצרכן.

<u>חשיפה לשינויים בשער האירו</u>

לשינויים בשער האירו קיימת השפעה על תוצאות החברה ועל הונה העצמי כתוצאה מתרגום דוחותיהן הכספיים של חברות בנות המדווחות באירו.

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ-3.8% לעומת ירידה בשיעור של כ- 11.3% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ-3.7%] לעומת ירידה בשיעור של כ- 6.3% בתקופה המקבילה אשתקד.

<u>חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק</u>

לפרטים בדבר השפעת שיעורי הריבית במשק על ענף הבנייה והחברה ראו סעיף 6.4 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד.

<u>סיכונים נוספים הנובעים מסביבתה העסקית של החברה</u>

לתיאור הסביבה העסקית של החברה ראו סעיף 6 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי של החברה לשנת 2019. החברה חשופה לשינויים במחירי הדירות בישראל ולירידה או עליה במחירי הדירות תהיה השפעה גם על תוצאות פעילותה וכן לשינויים בשוק המשכנתאות אשר עשוי להשפיע על הביקוש לדירות.

7.3. <u>מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק</u>

לתיאור מדיניות החברה בקשר לניהול סיכוני שוק ראו סעיף 7.3 בפרק ב' של הדוח התקופתי (דוח הדירקטוריון) לשנת 2019.

8. פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

לא חל שינוי מהותי ביחס לגילוי שניתן בדוח הדירקטוריון שבדוח התקופתי לשנת 2019 ביחס לאגרות החוב של החברה, למעט האמור להלן, המהווה גם גילוי הנדרש על פי שטרי הנאמנות של כל אחת מהסדרות הרלוונטיות:

8.1. <u>דירוג</u>

אגרות החוב מדורגות על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "**מעלות**"). ביום 16 באפריל 2020, הכניסה מעלות את דירוג החברה וסדרות החוב שלה לרשימת מעקב (Credit Watch) עם השלכות שליליות. ביום 29 ביוני 2020 הוציאה מעלות את דירוג החברה מרשימת המעקב ואישרה את דירוג החברה ברמת ilBBB עם תחזית שלילית בשל תלות במימוש התכניות העסקיות והפיננסיות של החברה כדי לעמוד ביחסים פיננסיים ההולמים את הדירוג. לפרטים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-034441) וביום 29 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-068328), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

8.2. <u>התחייבויות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות - כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות</u>

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (ט', י', י"א, י"ב, י"ד ו-ט"ו), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטרי הנאמנות), כדלקמן (למועד הדוח על המצב הכספי):

סדרה	הון עצמי (מיליון ש"ח)				יחס עודפים לקרן הבלתי מסולקת בצירוף ריבית שנצברה***			יחס חוב פיננסי ל-Cap	
	סף מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי**	סף מינימלי שנקבע שמתחת יו יעלה שיעור הריבית	סף מינימלי לחלוקת דיבידנד *	ליום 30.9.2020	יחס עודפים מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי	ליום 30.9.2020	ליום 15.11.2020	יחס החוב הפיננסי ל-Cap שנקבע כעילה לפרעון מיידי	ליום 30.9.2020
ט'	80	80	125	328	120%	360%	357%	-	-
י'	140	140	150		140%	203%	202%	-	-
י"א	140	140	150		120%	138%	137%	-	-
י"ב	200	215	225		125%	176%	175%	85%	77.8
י"ד	200	225	250		125%	135%	134%	83%	77.8
ט"ו	220	230	250		130%	134%	133%	82%	****77.6

* יצוין כי קיימת בנוסף, על פי ובהתאם להוראות השטר הרלוונטי, גם מגבלת לחלוקה הנוגעת לשיעור מקסימלי מהרווח הנקי.

** למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

*** בהתאם לדוחות מפקח.

**** יחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap.

נכון ליום 30 בספטמבר 2020 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אג"ח הנ"ל. כמו כן החברה מעריכה כי למשבר הקורונה לא תהיה השפעה על יכולת החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות החלות על החברה.

8.3. <u>גיוס ופדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו</u>

8.3.1. לפרטים בדבר הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ט"ו) בדרך של הרחבת סדרה נסחרת ר' סעיף 6.1 לעיל.

8.3.2. ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה סך של 32,523 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית של אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) של החברה. בכך, פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) אשר נמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה. בנוסף, ביום 30 ביוני 2020 שילמה החברה סך של 11,349 אלפי ש"ח בגין ריבית של אגרות החוב סדרות ט', י', י"א, י"ד ו-ט"ו של החברה.

9. היבטי ממשל תאגידי

9.1. בהמשך להתקשרות החברה, לרבות בדרך של "עסקת מסגרת" כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות', בהתאם ובכפוף לתנאים המתוארים בסעיף 12 לדוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 7 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-089167) הנכלל כאן על דרך ההפניה, וכמפורט בסעיף 11 (תקנה 22) לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018 - פרטים נוספים אודות החברה, ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו כי חלוקת הפרויקטים שהועברו לטיפול משרד עו"ד אטרקצ'י והפרויקטים שהועברו לטיפול המשרדים החדשים (כמשמעות המונח בדוח העסקה) הינה בהתאם למגבלות כאמור בסעיף 12.11.2 בדוח העסקה, ולמבחנים כאמור בסעיף 12.11.4 בדוח העסקה ובהתאם ליתר תנאי ההתקשרות החדשה.

9.2. <u>גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>

לפרטים בדבר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו סעיף 9.8 בפרק ב' של הדוח התקופתי (דוח הדירקטוריון) לשנת 2019.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור לרבות לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019 - פרטים נוספים אודות החברה.

9.3. <u>גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים</u>

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ראו סעיף 9.9 בפרק ב' של הדוח התקופתי (דוח הדירקטוריון) לשנת 2019.

9.4. ביום 31 באוגוסט 2020 חדל מר לוי שטרסלר לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. ביום 30 באוגוסט 2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את מינויו ותנאי כהונתו של ערן מגור, אשר החל לכהן כסמנכ"ל כספים של החברה ביום 31 באוגוסט 2020. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 31 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-095982 ו-2020-01-095979) הנכללים כאן על דרך ההפניה.

9.5. <u>פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת</u>

ביום 25 במרץ 2020 מינה דירקטוריון החברה את מר יוני פסטרנק למבקר הפנים של החברה בהתאם להמלצת ועדת הביקורת מיום 19 בפברואר 2020. מר פסטרנק הינו בעל תואר ראשון בהנדסה מ-Fairleigh Dickinson University ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. למר פסטרנק ניסיון, בין היתר, בביצוע בקרה וביקורת ובמתן יעוץ לגופים ציבוריים, עסקים פרטיים ועמותות, ובכלל זה בענף התשתיות והבניה.

29 בנובמבר 2020		
תאריך	**גדי קורן** **יו"ר הדירקטוריון**	**יעקב אטרקצ'י** **מנכ"ל**

נספח א'

מידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה[6]

1. <u>פרוייקט HIGH הגנים התלויים ביהוד – שלב ד' (מגרשים 4 ו-5)</u>

1.1. <u>עלויות שהושקעו בפרויקט</u>:

הטבלה להלן בדבר עלויות שהושקעו ושטרם הושקעו כוללת את הנתונים בדבר שלב ד' של הפרויקט (מגרשים 4 ו- 5).

באלפי ש"ח		**שנת 2020**			**שנת 2019**	**שנת 2018**
		רבעון 3	**רבעון 2**	**רבעון 1**		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	133,014	132,516	132,059	131,482	118,651
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	58,147	57,183	55,981	54,412	25,603
	עלויות מצטברות בגין בניה	124,470	96,528	76,057	56,358	685
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	18,699	18,699	18,699	18,699	28,303
	סה"כ עלות מצטברת	**334,330**	**304,926**	**282,796**	**260,951**	**173,242**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**132,527**	**162,803**	**170,520**	**174,859**	**148,142**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	3,735	4,233	2,720	5,363	23,001
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	10,983	10,891	11,985	10,919	34,940
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	101,195	128,814	149,285	169,553	212,601
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	15,424
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**115,913**	**143,938**	**163,990**	**185,835**	**285,966**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%) [בנייני 5 / בנייני 4]	40% 79%	67%	25% 55%	19% 43%	10% 25%
	מועד השלמת בנייה צפוי [בנייני 5 / בנייני 4]	2021	2021	2021 2021	2021 2021	2021 2021

[6] הנתונים לשנת 2018 המוצגים בטבלאות בדבר העלויות שהושקעו בכל אחד מהפרויקטים, אינם כוללים התאמה בגין עדכון המדיניות החשבונאית בקשר עם אימוץ הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן.

1.2. <u>שיווק הפרויקט</u>:

הטבלה להלן בדבר שיווק הפרויקט מתייחסת לנתוני השיווק של יח"ד במגרש 5 בלבד (193 יח"ד, חלק החברה 158 יח"ד).

		שנת 2020				שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	14	6	7	1	54	10
	יח"ד (מ"ר)	1607	681	804	122	4,884	1,236
	שטח מסחר (מ"ר)		-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	17.0	16.9	17	16.9	16.8	14.9
	שטחי מסחר		-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	136	136	130	123	122	73
	יח"ד (מ"ר)	14,494	14,494	13,813	13,009	12,887	8,578
	שטחי מסחר		-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	15.4	15.4	15.3	15.3	15.3	14.3
	שטחי מסחר		-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	285,984	285,984	286,010	284,511	284,511	275,966
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	227,605	227,605	216,087	202,544	200,270	122,952
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	80%	80%	76%	71%	70%	45%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים <u>(חלק החברה)</u>	יח"ד (כמות)	22	22	28	35	36	85
	יח"ד (מ"ר)	3,614	3,614	4,295	5,099	5,211	9,529
	שטחי מסחר (מ"ר)		-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		43,882	43,882	47,303	55,743	57,289	53,535
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		321/3	321/3	457/4	106/1	-	2,377/28
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		17.1	17.1	16.6	16.1	-	15.5

הטבלה להלן בדבר שיווק הפרויקט מתייחסת לנתוני השיווק של יח״ד במגרש 4 בלבד (106 יח״ד, חלק החברה 91 יח״ד).

		שנת 2020				שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח״ד (כמות)	1	3	1	5	50	-
	יח״ד (מ״ר)	109	347	109	577	5,089	-
	שטח מסחר (מ״ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח״ד	16.3	17.6	16.3	16.7	16.1	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח״ד (כמות)	56	58	56	55	50	-
	יח״ד (מ״ר)	5,775	5,999	5,775	5,666	5,089	-
	שטחי מסחר (מ״ר עיקרי)	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח״ד	16.2	16.3	16.2	16.2	16.1	-
	שטחי מסחר	20.8	20.8	20.8	20.8	20.8	20.8
שיעור השיווק של הפרויקט	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	240,920	240,920	236,096	236,096	236,097	237,059
	סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	163,286	163,286	156,387	154,596	144,756	62,500
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	68%	68%	66%	65%	61%	26%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח״ד (כמות)	33	33	35	36	41	91
	יח״ד (מ״ר)	4,414	4,414	4,639	4,748	5,325	10,414
	שטחי מסחר (מ״ר)	-	-	-	-	-	-
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		38,464	38,464	34,794	35,576	30,444	61,073
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ״ר)		239/2	239/2	244/2	231/2	713/6	1,894/21
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		16.7	16.7	17.1	16.8	16.7	16.3

2. פרוייקט שכונת דניה בחדרה

2.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2020			שנת 2019	שנת 2018
		רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	22,050	22,050	22,050	22,050	22,040
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	5,368	5,562	5,566	5,432	4,400
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,929	6,569	6,210	5,852	4,397
	סה"כ עלות מצטברת	**34,347**	**34,181**	**33,826**	**33,334**	**30,837**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**34,347**	**34,181**	**33,826**	**33,334**	**30,837**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	1,312	1,312	1,312	1,312	1,322
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	8,512	9,022	9,018	9,152	5,866
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	50,928	50,928	50,928	50,928	55,345
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	428	88	446	384	1,383
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**61,184**	**61,350**	**61,704**	**61,776**	**63,916**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2022	2022	2022	2022	2021

2.2. שיווק הפרויקט:

		שנת 2020				שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	-	-	-	-	1	-
	יח"ד (מ"ר)	-	-	-	-	99	-
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	-	-	-	-	12.5	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	26	26	26	30	30	44
	יח"ד (מ"ר)	2,679	2,679	2,679	3,085	3,085	4,649
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	10.5	10.5	10.5	10.3	10.3	11.6
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	105,641	105,641	105,641	105,641	105,641	105,641
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	29,634	29,634	29,634	33,608	33,608	46,231
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	28%	28%	28%	32%	32%	44%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	56	56	56	52	52	38
	יח"ד (מ"ר)	6,449	6,449	6,449	6,043	6,043	4,479
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		24,712	24,712	23,002	23,052	22,729	17,342
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		-	-	-	-	-	99/1
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		-	-	-	-	-	12.5

3. <u>פרויקט אונו ואלי (בר יהודה) בקרית אונו</u>

3.1. <u>עלויות שהושקעו בפרויקט</u>:

<u>באלפי ש"ח</u>		שנת 2020			שנת 2019		שנת 2018	
		רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1				
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	257,572	253,855	246,848	244,670		218,304	
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	118,073	110,854	104,414	102,380		63,239	
	עלויות מצטברות בגין בניה	272,681	229,277	170,984	139,564		41,093	
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,612	4,612	4,612	4,612		18,868	
	סה"כ עלות מצטברת	**652,938**	**598,598**	**526,858**	**491,226**		**341,504**	
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**200,175**	**222,339**	**215,045**	**250,287**		**285,074**	
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	14,869	20,677	24,206	25,228		28,868	
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	10,399	10,039	16,348	16,499		83,845	
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	145,600	188,290	246,583	278,004		351,650	
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-		14,631	
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**170,868**	**219,006**	**287,137**	**319,731**		**478,994**	
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%) [שלב א' / שלב ב']	96%	87%	77%	60%	25%	20%	10%
	מועד השלמת בנייה צפוי [שלב א' / שלב ב']	2020	2020	2020	2020	2021	2020	2021

3.2. <u>שיווק הפרויקט</u>:

הטבלה להלן בדבר שיווק הפרויקט מתייחסת לנתוני השיווק של יח"ד בשלב א' בלבד (330 יח"ד, חלק החברה 226 יח"ד).

		שנת 2020				שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	11	2	2	7	26	54
	יח"ד (מ"ר)	1,494	343	239	912	2,971	6,327
	שטח מסחר (מ"ר)		-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	20.9	22.1	19.7	20.8	19.3	18.8
	שטחי מסחר		-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	209	209	208	206	199	177
	יח"ד (מ"ר)	21,807	21,807	21,584	21,345	20,433	17,873
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	18.7	18.7	18.7	18.6	18.6	18.4
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	506,976	506,976	506,372	506,372	506,372	495,692
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	420,843	420,843	418,247	413,795	393,483	329,035
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	83%	83%	83%	82%	78%	66%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים <u>(חלק החברה)</u>	יח"ד (כמות)	17	17	18	20	27	49
	יח"ד (מ"ר)	2,242	2,242	2,465	2,704	3,616	6,176
	שטחי מסחר (מ"ר)	672	672	672	672	672	672
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		65,556	65,556	68,982	70,064	73,494	75,478
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		341/3	341/3	180/1	120/1	793/6	356/3
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		19.0	19.0	20.4	19.7	20.9	19.2

הטבלה להלן בדבר שיווק הפרויקט מתייחסת לנתוני השיווק של יח״ד בשלב ב׳ בלבד (342 יח״ד, חלק החברה 230 יח״ד).

		שנת 2020				שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח״ד (כמות)	32	11	8	10	37	59
	יח״ד (מ״ר)	3,658	1,256	948	1,110	4,528	5,152
	שטח מסחר (מ״ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח״ד	20.2	20.1	20.5	20.1	20.4	19.2
	שטחי מסחר		-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח״ד (כמות)	126	126	114	106	96	59
	יח״ד (מ״ר)	13,194	13,194	11,738	10,790	9,680	5,152
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח״ד	19.9	19.9	19.9	19.8	19.8	19.2
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	504,971	504,971	504,971	504,971	497,178	473,974
	סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	263,812	263,812	234,603	215,232	192,566	98,863
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	52%	52%	46%	43%	39%	21%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח״ד (כמות)	104	104	116	124	134	171
	יח״ד (מ״ר)	10,699	10,699	12,155	13,103	14,213	18,741
	שטחי מסחר (מ״ר)	443	443	443	443	443	443
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		125,547	125,547	134,606	135,497	144,686	111,935
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ״ר)		1064/9	1064/9	1,074/9	280/2	1,110/10	604/5
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		21.0	21.0	20.2	21.4	20.1	19.6

4. פרויקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת) – שלב א'

4.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2020			שנת 2019	שנת 2018
		רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	83,861	84,216	78,438	78,310	67,098
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	65,449	64,606	62,795	58,511	28,648
	עלויות מצטברות בגין בניה	11,979	9,281	7,525	7,630	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,555	4,555	4,555	4,554	2,054
	סה"כ עלות מצטברת	**165,845**	**162,658**	**153,313**	**149,005**	**97,800**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**149,384**	**147,152**	**139,961**	**139,993**	**97,800**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	16,609	16,254	21,677	13,722	8,983
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	22,822	23,881	24,019	27,403	64,641
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	120,655	123,353	125,109	132,487	137,294
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	7,824
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**160,085**	**163,488**	**170,805**	**173,612**	**218,742**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	9%	9%	8%	7%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2022	2022	2022	2022	2022

4.2. שיווק הפרויקט:

		שנת 2020				שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	8	5	-	3	3	25
	יח"ד (מ"ר)	976	599	-	377	260	2,444
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	21.8	21.2	-	22.8	20.3	21.3
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	116	116	112	112	110	112
	יח"ד (מ"ר)	10,775	10,775	10,274	10,274	10,001	10,308
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	20.9	20.9	20.8	20.8	20.7	20.5
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	393,118	393,118	393,118	393,118	393,118	383,118
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	232,681	232,681	221,671	221,603	214,553	211,271
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	59%	59%	56%	56%	55%	55%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	60	60	64	64	66	64
	יח"ד (מ"ר)	7,196	7,196	7,697	7,697	7,970	7,663
	שטחי מסחר (מ"ר)	750	750	750	750	750	750
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		67,684	67,684	70,939	69,492	65,020	43,868
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		120/1	120/1	370/3	-	377/3	108/1
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		19.9	19.9	21.3	-	22.8	19.7

5. פרויקט אאורה סיטי בחדרה - מגרש מכבי

5.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2020			שנת 2019	שנת 2018
		רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	86,412	86,169	85,931	85,686	84,969
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	7,430	8,099	7,561	6,950	2,413
	עלויות מצטברות בגין בניה	4,830	4,029	3,070	527	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,327	8,349	7,459	6,580	3,368
	סה"כ עלות מצטברת	**107,999**	**106,646**	**104,021**	**99,743**	**90,750**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**107,999**	**106,646**	**104,021**	**99,743**	**90,750**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	15,120	15,363	15,601	15,846	48,166
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	82,215	78,547	79,056	79,556	60,744
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	320,097	320,898	321,857	324,400	324,927
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	1,602	2,579	588	1,467	18,542
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**419,034**	**417,387**	**417,102**	**421,269**	**452,379**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2023	2023	2023	2023	2022

5.2. שיווק הפרויקט:

		שנת 2020				שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	23	6	7	10	31	49
	יח"ד (מ"ר)	2,249	600	714	958	2,771	3,675
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	12.8	12.8	12.7	12.7	12.5	12.7
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	101	101	96	90	80	49
	יח"ד (מ"ר)	8,545	8,545	8,020	7,404	6,446	3,675
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	12.7	12.7	12.7	12.7	12.7	13
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	619,177	619,177	619,177	619,177	619,177	619,177
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	108,977	108,977	103,048	95,164	82,900	46,717
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	18%	18%	17%	15%	13%	8%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	310	310	315	321	331	362
	יח"ד (מ"ר)	31,684	31,684	32,209	32,825	33,783	36,554
	שטחי מסחר (מ"ר)	3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	3,816
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		88,991	88,991	88,897	88,033	86,389	83,903
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		455/5	455/5	428/4	425/4	958/10	170/2
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		13.0	13.0	12.4	12	12.7	12.4

6. פרוייקט אאורה במושב - אחיסמך

6.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2020			שנת 2019	שנת 2018
		רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	62,300	62,829	62,829	62,828	59,072
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	18,940	18,265	17,608	12,779	6,598
	עלויות מצטברות בגין בניה	65,055	35,408	21,648	9,854	58
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,044	6,044	6,044	6,044	4,762
	סה"כ עלות מצטברת	**152,384**	**122,546**	**108,129**	**91,505**	**70,490**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**39,440**	**42,130**	**54,249**	**57,023**	**70,490**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	4,590	4,589	4,589	4,360	3,805
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	1,218	1,778	2,370	7,639	32,387
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	71,823	101,096	114,856	126,650	144,522
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	2,935
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**77,361**	**107,463**	**121,815**	**138,649**	**183,649**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	50%	38%	25%	18%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2021	2021	2021	2021	2021

6.2. שיווק הפרויקט:

		שנת 2020				שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	27	11	10	7	19	106
	יח"ד (מ"ר)	3,169	1,289	1,180	819	10,699	12,186
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	12.2	12.3	12.2	12.2	12.1	11.9
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	217	217	206	197	190	106
	יח"ד (מ"ר)	25,289	25,289	24,000	22,939	22,120	12,186
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	12	12	12	12	12	11.9
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	305,597	305,597	304,574	304,574	302,069	291,256
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	305,597	305,597	289,683	276,765	266,225	144,556
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	100%	100%	95%	91%	88%	50%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	-	-	11	20	27	111
	יח"ד (מ"ר)	-	-	1,289	2,350	3,169	13,103
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		-	-	5,992	9,873	6,767	35,504
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		-	-	1,053/9	351/3	938/8	3,368/29
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		-	-	12.3	12.2	12.2	12

7. <u>פרוייקט חולון 210/370</u>

7.1. <u>עלויות שהושקעו בפרויקט</u>:

באלפי ש"ח		**שנת 2020**			**שנת 2019**	**שנת 2018**
		רבעון 3	**רבעון 2**	**רבעון 1**		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	26,358	26,358	26,358	26,358	25,697
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	3,321	3,113	1,485	903	338
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	5,065	4,662	4,256	3,875	2,929
	סה"כ עלות מצטברת	**34,744**	**34,133**	**32,099**	**31,136**	**28,964**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**34,744**	**34,133**	**32,099**	**31,136**	**28,964**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	605	605	605	605	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	6,733	7,440	9,069	9,497	13,068
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	36,700	36,700	36,700	36,700	36,700
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	287	190	596	542	2,466
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**44,325**	**44,935**	**46,970**	**47,344**	**52,234**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2022	2022	2022	2022	2021

7.2. שיווק הפרויקט:

		שנת 2020				שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	12	4	2	6	4	-
	יח"ד (מ"ר)	1,596	518	246	832	644	-
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	19.0	19.0	19.3	18.8	19.4	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	16	16	12	10	4	-
	יח"ד (מ"ר)	2,240	2,240	1,722	1,476	644	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	19.1	19.1	19.1	19.1	19.4	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	92,532	92,532	92,532	92,532	91,932	-
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	42,785	42,785	32,960	28,226	12,522	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	46%	46%	36%	31%	14%	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	20	20	24	26	32	-
	יח"ד (מ"ר)	2,642	2,642	3,160	3,406	4,238	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		21,975	18,679	21,975	22,308	26,894	-
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		259/2	259/2	518/4	136/1	832/6	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		18.8	18.8	19	18.6	18.8	-

8. פרוייקט אליהו ברלין

8.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2020			שנת 2019	שנת 2018
		רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	31,399	31,399	30,974	30,974	30,753
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	1,899	1,894	1,889	1,802	1,492
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,062	5,544	5,024	4,521	2,466
	סה"כ עלות מצטברת	**39,360**	**38,837**	**37,887**	**37,297**	**34,711**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**39,360**	**38,837**	**37,887**	**37,297**	**34,711**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	5,972	5,972	6,398	6,398	6,619
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	13,817	14,121	14,127	14,213	14,547
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	50,447	50,447	50,447	50,447	50,447
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	279	497	1,017	1,420	7,884
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**70,515**	**71,037**	**71,989**	**72,478**	**79,497**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2022	2022	2022	2022	2022

8.2. שיווק הפרויקט:

טרם החל שיווק הפרויקט

9. פרוייקט אאורה בן שמן[7]

9.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

	2020			2019	2018
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	1-12	1-12
	אלפי ₪				
עלויות שהושקעו:					
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	156,912	8,104	8,104	8,103	-
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	8,666	5,093	4,413	3,051	-
עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,508	1,824	1,127	949	-
סה"כ עלות מצטברת	**168,086**	**15,021**	**13,644**	**12,103**	**-**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**168,086**	**15,021**	**13,644**	**12,103**	**-**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:					
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	72,710	221,518	221,518	221,519	-
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	56,651	60,224	60,904	62,266	-
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	356,351	356,351	356,351	356,351	-
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)	1,492	2,176	2,873	3,051	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**487,204**	**640,269**	**641,646**	**643,187**	**-**
שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%
מועד השלמת בנייה צפוי	2024	2024	2024	2024	0

[7] מתייחס לכלל המגרשים בפרויקט: 106, 113, 119 ו-120. לפרטים ראו תוספת לשטר הנאמנות שצורפה כנספח ב' לדוח הצעת מדף להרחבת אגרות החוב (סדרה ט"ו) שפרסמה החברה ביום 24 בנובמבר 2020, (מס' אסמכתא: 2020-01-126642).

		2020				2019
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	1-12
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	62	30	16	16	154
	יח"ד (מ"ר)	6,378	2,886	1,655	1,837	15,066
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	14.6	14.9	14.7	14.2	14.6
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	216	216	186	170	154
	יח"ד (מ"ר)	21,443	21,443	18,557	16,902	15,066
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	14.6	14.6	14.6	14.5	14.6
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	799,837	799,837	799,837	799,837	799,837
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	312,849	312,849	269,915	245,799	219,750
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	39%	39%	34%	31%	27%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יח"ד (כמות)	284	284	314	330	346
	יח"ד (מ"ר)	30,909	30,909	33,795	35,450	37,286
	שטחי מסחר (מ"ר)	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		102,341	102,341	9,952	9,451	8,778
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		2320/23	2320/23	587/6	0	1837/6
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		14.6	14.6	14.7	-	14.20

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים	3
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	6-7
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	8-12
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	13-14
באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	15-26

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אאורה השקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אאורה השקעות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.2% וכ- 0.3% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ – 10,699 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ - 462 אלפי ש"ח וכ- 157 אלפי ש"ח לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
29 בנובמבר, 2020

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	14,568	21,358	34,192
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	76,879	85,016	106,613
חייבים ויתרות חובה	46,421	37,507	32,057
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	374,928	75,306	109,124
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	1,080,262	* 1,016,369	1,020,012
מלאי עבודות בביצוע	784	784	784
	1,593,842	1,236,340	1,302,782
נכסים לא שוטפים			
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	36,565	33,430	35,045
חייבים ויתרות חובה לא שוטפים	1,408	2,311	1,380
מלאי מקרקעין לבנייה	57,271	59,138	66,808
נדל"ן להשקעה בהקמה	92,201	81,641	90,253
רכוש קבוע, נטו	5,489	5,404	5,972
מיסים נדחים	15,853	* 23,381	23,939
נכסי זכות שימוש	3,669	4,380	4,812
נכסים בלתי מוחשיים	56,648	48,772	56,594
	269,104	258,457	284,803
	1,862,946	1,494,797	1,587,585

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	606,594	287,789	348,635
אגרות חוב	446,112	475,406	409,621
אגרות חוב הניתנות להמרה	-	34,032	34,257
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	60,362	38,329	63,264
זכאים ויתרות זכות	42,123	30,425	34,888
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	71,032	72,237	78,514
חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה	3,841	3,959	4,584
התחייבויות לבעלי קרקע	209,181	* 222,802	202,022
	1,439,245	1,164,979	1,175,785
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבות בגין חכירה	-	513	373
אגרות חוב	95,710	58,063	130,165
	95,710	58,576	130,538
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות	47,309	47,309	47,309
פרמיה על מניות	424,208	403,908	403,908
קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ	(37,297)	(39,511)	(38,780)
קרן מפעולות עם בעלי עניין	19,766	19,766	19,766
כתבי אופציה	1,589	-	-
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	554	554	554
רכיב הוני באגרות חוב להמרה	23,577	23,935	23,935
יתרת הפסד	(151,705)	* (184,711)	(175,422)
	328,001	271,250	281,270
זכויות שאינן מקנות שליטה	(10)	(8)	(8)
סה"כ הון	327,991	271,242	281,262
	1,862,946	1,494,797	1,587,585

29 בנובמבר, 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים	גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	עו"ד יעקב אטרקצ'י מנכ"ל	ערן מגור סמנכ"ל כספים

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
<u>הכנסות</u>					
הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין	846,612	* 322,390	284,501	* 148,958	509,729
הכנסות אחרות	2,438	375	833	375	1,093
סה"כ הכנסות	849,050	322,765	285,334	149,333	510,822
<u>הוצאות</u>					
עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו	(754,070)	* (284,824)	(255,303)	* (131,804)	(447,723)
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול	(13,748)	(9,769)	(3,334)	(3,426)	(14,810)
הוצאות הנהלה וכלליות	(17,951)	(19,702)	(5,682)	(6,408)	(27,916)
הוצאות אחרות	(984)	(1,316)	29	(766)	(112)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה	-	4,060	-	-	11,261
סה"כ הוצאות	(786,753)	(311,551)	(264,290)	(142,404)	(479,300)
	62,297	11,214	21,044	6,929	31,522
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	451	194	158	41	1,776
רווח תפעולי	62,748	11,408	21,202	6,970	33,298
<u>הכנסות (הוצאות) מימון</u>					
הכנסות מימון	7,103	2,474	2,707	1,563	3,656
הוצאות מימון	(38,031)	(23,450)	(11,791)	(8,546)	(36,960)
	(30,928)	(20,976)	(9,084)	(6,983)	(33,304)
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	31,820	(9,568)	12,118	(13)	(6)
מיסים על ההכנסה	(8,105)	* 3,776	(3,418)	* 9	3,503
רווח נקי (הפסד) לתקופה	23,715	(5,792)	8,700	(4)	3,497
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	1,483	(5,178)	1,429	(2,733)	(4,447)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	25,198	(10,970)	10,129	(2,737)	(950)

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח (הפסד) מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	23,717	(5,783) *	8,700	(3) *	3,506
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(2)	(9)	-	(1)	(9)
	23,715	(5,792)	8,700	(4)	3,497
סה"כ (הפסד) רווח כולל מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	25,200	(10,961)	10,129	(2,736)	(941)
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(2)	(9)	-	(1)	(9)
	25,198	(10,970)	10,129	(2,737)	(950)
רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)					
רווח (הפסד) בסיסי	0.11	(0.028) *	0.039	(0.0004) *	0.017
רווח (הפסד) מדולל	0.11	(0.028) *	0.039	(0.0004) *	0.017

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר										
	באלפי ש"ח										
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	47,309	403,908	554	-	(38,780)	19,766	23,935	* (175,422)	281,270	(8)	281,262
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	23,717	23,717	(2)	23,715
רווח כולל אחר לתקופה	-	-	-	-	1,483	-	-	-	1,483	-	1,483
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	1,483	-	-	23,717	25,200	(2)	25,198
הנפקת מניות (**)	-	17,343	-	-	-	-	-	-	17,343	-	17,343
הנפקת כתבי אופציה (**)	-	-	-	1,589	-	-	-	-	1,589	-	1,589
המרת אגרות חוב להמרה למניות	-	2,957	-	-	-	-	(358)	-	2,599	-	2,599
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020	47,309	424,208	554	1,589	(37,297)	19,766	23,577	(151,705)	328,001	(10)	327,991

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ב'.

** לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 77 אלפי ש"ח. ראה ביאור 3ח'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	47,309	383,420	554	(34,333)	19,766	23,935	* (178,928)	261,723	-	261,723
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	* (5,783)	(5,783)	(9)	(5,792)
הפסד כולל אחר לתקופה	-	-	-	(5,178)	-	-		(5,178)	-	(5,178)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	(5,178)	-	-	* (5,783)	(10,961)	(9)	(10,970)
הנפקת מניות	-	** 20,488	-	-	-	-	-	20,488	-	20,488
זכויות שאינן מקנות שליטה שמקורן בחברות שאוחדו לראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019	47,309	403,908	554	(39,511)	19,766	23,935	(184,711)	271,250	(8)	271,242

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ב'.

** לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 212 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר										
	באלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 ביולי 2020	47,309	424,208	554	1,589	(38,726)	19,766	23,577	(160,405)	317,872	(10)	317,862
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	8,700	8,700	-	8,700
רווח כולל אחר לתקופה	-	-	-	-	1,429	-	-	-	1,429	-	1,429
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	1,429	-	-	8,700	10,129	-	10,129
הנפקת מניות (**)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
הנפקת כתבי אופציה (**)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020	47,309	424,208	554	1,589	(37,297)	19,766	23,577	(151,705)	328,001	(10)	327,991

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ב'.

** לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 212 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 ביולי 2019	47,309	403,908	554	(36,778)	19,766	23,935	(184,708)*	273,986	(7)	273,979
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	(1)	(4)
הפסד כולל אחר לתקופה	-	-	-	(2,733)	-	-	-	(2,733)	-	(2,733)
סה"כ הפסד כולל לתקופה	-	-	-	(2,733)	-	-	(3)	(2,736)	(1)	(2,737)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019	47,309	403,908	554	(39,511)	19,766	23,935	(184,711)	271,250	(8)	271,242

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ב'.

** לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 212 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 בינואר 2019	47,309	383,420	554	(34,333)	19,766	23,935	(178,928)	261,723	-	261,723
רווח (הפסד) לשנה	-	-	-	-	-	-	3,506	3,506	(9)	3,497
סה"כ הפסד כולל אחר לשנה	-	-	-	(4,447)	-	-	-	(4,447)	-	(4,447)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	-	(4,447)	-	-	3,506	(941)	(9)	(950)
הנפקת מניות	-	** 20,488	-	-	-	-	-	20,488	-	20,488
זכויות שאינן מקנות שליטה שמקורן בחברות שאוחדו לראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	47,309	403,908	554	(38,780)	19,766	23,935	(175,422)	281,270	(8)	281,262

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה	23,715	* (5,792)	8,700	* (4)	3,497
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(451)	(194)	(158)	(41)	(1,776)
פחת והפחתות	2,845	1,882	944	658	2,818
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	8,105	* (3,776)	3,418	* (9)	(3,503)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	2,488	2,692	758	872	4,278
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה	-	(4,060)	-	-	(11,261)
	12,987	(3,456)	4,962	1,480	(9,444)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(14,188)	(9,249)	6,821	(6,459)	(2,902)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבניה	37,997	* (50,128)	(54,328)	* (5,568)	(39,947)
ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות	(265,804)	7,425	(135,598)	(25,743)	(26,393)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות מרוכשי דירות	(36,373)	* (54,573)	(25,480)	* (6,099)	(44,737)
	(278,368)	(106,525)	(208,585)	(43,869)	(113,979)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:					
מיסים ששולמו	(3,126)	(12,113)	(2,283)	(3,996)	(12,340)
ריבית ששולמה	(37,730)	(28,812)	(9,998)	(9,834)	(50,177)
ריבית שהתקבלה	-	380	-	-	380
	(40,856)	(40,545)	(12,281)	(13,830)	(62,137)
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת	(282,522)	(156,318)	(207,204)	(56,223)	(182,063)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש	29,734	36,037	31,805	28,986	14,439
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(1,948)	(1,473)	(696)	(508)	(4,509)
הלוואה לחברה כלולה	(680)	(1,793)	(260)	(490)	(2,153)
שינוי בפיקדונות בנאמנות	(249)	36	(249)	42	60
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים	(6,999)	(6,580)	(1,256)	(701)	(8,118)
רכישת רכוש קבוע	(460)	(2,255)	(177)	(898)	(3,107)
מזומנים, נטו - פעילות השקעה	19,398	23,972	29,167	26,431	(3,388)

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	257,954	41,100	172,257	(4,216)	101,944
פירעון התחייבות בגין חכירה	(1,463)	(1,201)	(479)	(413)	(1,883)
הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו	18,932	20,488	-	-	20,488
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	108,393	-	-	226,615
פירעון אגרות חוב	(31,960)	(34,560)	-	-	(147,243)
מזומנים, נטו - פעילות מימון	243,463	134,220	171,778	(4,629)	199,921
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	37	(484)	37	(429)	(246)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(19,624)	1,390	(6,222)	(34,850)	14,224
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	34,192	19,968	20,790	56,208	19,968
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	14,568	21,358	14,568	21,358	34,192

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2020, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

ב. להשלכות משבר הקורונה ראו ביאור 6 להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים למעט ישום תקני IFRS לראשונה בתקופה הנוכחית, כמפורט להלן:

א. תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).
התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.
התיקון יושם לראשונה עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. ליישום התיקון לראשונה לא היתה השפעה מהותית על החברה.

ב. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

במסגרת הליך בדיקת טיוטת תשקיף מדף של החברה על ידי רשות ניירות ערך, נמצאה טעות לא מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2019, באשר לאופן הטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה. החברה בחנה את הטעות שנתגלתה בדוחותיה הכספיים, ביחס לתקופת הדיווח הנ"ל, ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, הגיעה החברה למסקנה, כי לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של דוחות כספיים מאוחדים מתוקנים של החברה, לשנת 2019.
השפעות תיקון הטעות האמורה על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019 הינן: קיטון של 34,245 אלפי ש"ח ביתרת מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה, קיטון של 277 אלפי ש"ח ביתרת מיסים נדחים, קיטון של 35,447 אלפי ש"ח ביתרת התחייבות לבעלי קרקע, וגידול בסך של 925 אלפי ש"ח ביתרת הרווח.
השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הינה גידול ברווח הנקי לשנה בסך של 551 אלפי ש"ח.

השפעות תיקון הטעות האמורה על הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2019 הינן: קיטון של 25,646 אלפי ש"ח ביתרת מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה, קיטון של 214 אלפי ש"ח ביתרת מיסים נדחים, קיטון של 26,577 אלפי ש"ח ביתרת התחייבות לבעלי קרקע, וגידול בסך של 717 אלפי ש"ח ביתרת הרווח.
השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לתשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2019 הינה קיטון בהפסד לתקופה בסך של 343 אלפי ש"ח וקיטון בהפסד לתקופה בסך של 146 אלפי ש"ח (בהתאמה).
התיקון האמור נכלל במסגרת מספרי ההשוואה בדוחות כספיים אלו בדרך של סימון סעיפי הדוח המתוקנים כ"התאמה לא מהותית של מספרי השוואה".

באור 3: - <u>אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו</u>

א. בחודש ינואר 2020, אאורה ישראל נבחרה לקדם פרויקט פינוי בינוי ברחוב יהושע חנקין בעיר חולון. במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס חמישה בניינים רכבת הכוללים 75 יחידות דיור וכן יחידות מסחריות וייבנו תחתן כ- 266 יחידות דיור, שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 75 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט צפוי להתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת החברה לקדם, בשיתוף עם עיריית חולון.

ב. בחודש דצמבר 2019, התקבלו בידי החברה היתרי הריסה, חפירה ודיפון בגין פרויקט מתחם הרא"ה - ברמת גן. כמו כן אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה את היתרי הבניה של הפרויקט בכפוף לתנאים. בינואר 2020 החלה החברה את ביצוע הקמת הפרויקט. החברה צופה כי תשלים את התנאים לקבלת היתר בניה מלא במהלך החודשים הקרובים כך שהקמת הפרויקט תתבצע ברציפות עד להשלמתו.

ג. בחודש מרץ 2020 נבחרה אאורה ישראל על ידי בעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי במתחם הרחובות אלנבי עמל וגדנ"ע בקרית אליעזר, חיפה. המתחם כולל 10 "מבני רכבת" ישנים בני 218 יחידות דיור. בכוונת החברה להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ-1,000 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 218 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט יתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת אאורה ישראל לקדם בשיתוף פעולה עם עיריית חיפה. עד למועד דוח זה חתמה החברה על חוזי פינוי בינוי פרטניים עם כ- 66% מדיירי המתחם.

ד. בחודש פברואר 2020, אאורה ישראל נבחרה לקדם פרויקט פינוי בינוי ברחוב ברוריה בעיר ירושלים. במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס ארבעה בניני רכבת במצב ירוד, הכוללים 56 יחידות דיור, וייבנו תחתן בניינים חדשים אשר יכללו כ- 175 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ומבני ציבור לרווחת התושבים. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 56 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט צפוי להתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת החברה לקדם, בשיתוף עם עיריית ירושלים. כמו כן, בכוונת החברה לפעול לצורך הרחבת הפרויקט, על ידי צירוף הבניינים הסמוכים למתחם, ככל האפשר. עד למועד דוח זה חתמה החברה על חוזי פינוי בינוי פרטניים עם כ- 34% מדיירי המתחם.

ה. בחודש פברואר 2020, אישרה הוועדה המקומית תוכנית למתן תוקף להקמת פרויקט פינוי בינוי במתחם הרחובות החשמל, רחבת האורן ולוי אשכול בקרית אונו. התוכנית הינה תוכנית התחדשות עירונית, החלה על שטח של כ - 17.5 דונם וממוקמת מדרום מערב לצומת הרחובות וולך ולוי אשכול. במסגרת התוכנית, יפונו 96 יח"ד בשלושה בניני רכבת, ברחובות האורן 28-6, ובמקומן יבנו 276 יח"ד חדשות ב- 5 בניינים בני 10 עד 20 קומות. עוד כוללת התוכנית, חיזוק של 56 יח"ד בשני בניינים, ברחובות האורן 4-2. בסך הכל תכלול התוכנית 332 יח"ד, מתוכן בכוונת אאורה ישראל לשווק 180 יח"ד. לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר 2020 קיבלה התוכנית תוקף ובכוונת החברה לפעול להוצאת היתרי בנייה והתחלת שיווק בשנת 2021. עד למועד דוח זה חתמה החברה על חוזי פינוי בינוי פרטניים עם כ- 98% מדיירי המתחם.

ו. ביום 9 בפברואר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) את תנאי הכהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י, לתקופה בת שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2020. במסגרת זו, אושרה התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של המנכ"ל בהיקף משרה של 95% מבלי שיתקיימו בינו לבין החברה או חברות בת שלה יחסי עובד-מעביד, זאת, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 125 אלפי ש"ח (הכוללים השתתפות בהחזקת רכב, טלפון נייד וגילום המס בגינם). תנאי העסקתו של המנכ"ל כוללים בנוסף ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בתנאים זהים לאלו של הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה, וכן מתן פטור והתחייבות לשיפוי למנכ"ל, באותם תנאים כפי שאושרו לגבי יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה. כמו כן, תנאי התגמול למנכ"ל כוללים מענק שנתי עד תקרה של 1.5 מיליון ש"ח, בגין שנה בה הרווח השנתי הנקי לפני מס ולפני מענקים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, עמד על סך של לפחות 16 מיליון ש"ח, בהתאם למדרגות שנקבעו על ידי האסיפה הכללית.

באור 3: - <u>אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו</u> (המשך)

ז. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020 הומרו 2,600,324 ע.נ. אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) למניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה סך של 32,523 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית של יתרת אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) של החברה. בכך, פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) אשר נמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה.

ח. ביום 31 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה פרסום של דוח הצעת מדף על-פי תשקיף מדף של החברה להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, של 17,400,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות החברה וכן 17,400,000 כתבי אופציה (סדרה 6) רשומים על שם, הניתנים למימוש ל- 17,400,000 מניות וזאת בתמורה לסך כולל של 20,010,000 ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 6) יהיה ניתן למימוש למניה אחת (כפוף להתאמות) כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש של 1.4 ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 6) ניתנים למימוש בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישומם של כתבי האופציה (סדרה 6) למסחר בבורסה ועד ליום 13 בדצמבר 2020.

עד ליום האחרון לניצול הזכויות, שחל ביום 24 ביוני 2020, התקבלו מבעלי מניות של החברה הודעות ניצול לרכישת 16,542,104 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) שהיוו כ- 94.76% מסך ניירות הערך שהוצעו וזאת בתמורה לסך של 19,023 אלפי ש"ח.

בעל השליטה בחברה, מר יעקב אטרקצ'י, ניצל את מלוא הזכויות לרכישת 9,390,259 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) להם היה זכאי במסגרת ההצעה על פי דוח הצעת המדף וכן רכש ומימש זכויות ל- 709,474 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) נוספים.

לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום דוח זה מומשו 978,333 כתבי אופציה למניות בתמורה לסך של 1,369,666 ₪. יצוין, כי ביום 19 בנובמבר 2020 הודיע מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, כי בכוונתו לממש את כלל כתבי האופציה שברשותו למניות החברה.

ט. בחודש יוני 2020 הומצאה לחברה בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות התשנ"ט-1999, מטעם מי שלטענתו הינו בעל מניות בחברה, כנגד החברה. עיקר הטענות העולות מהבקשה נוגעות לכאורה, ולפי הנטען בה, לרכישה ומכירה של נכס מקרקעין שביצע מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה. לטענת מגיש הבקשה, יש ברכישת נכס המקרקעין ובמכירתו ניצול לכאורה של הזדמנות עסקית שלא כדין ועל חשבון החברה. בקשת הגילוי מעלה טענות שונות גם כנגד נושאי משרה בחברה בעבר ובהווה. הדירקטוריון הסמיך את ועדת הביקורת לדון ולבחון את הבקשה, ולהציג בפניו את המלצות הוועדה בדבר האופן שבו על החברה לפעול. החברה הגישה התנגדות לבקשת הגילוי. לאור תשובת החברה לבקשת הגילוי, לפיה, בין היתר, אין בידי החברה איזה מהמסמכים אותם דרש לידיו מבקש בקשת הגילוי, בחודש ספטמבר 2020 החליט המבקש למחוק בשלב זה את בקשת הגילוי, בהסכמת החברה ובקשת הגילוי נמחקה בהתאם.

י. בחודש יוני 2020, התקשרה אאורה ישראל בהסכם עם צדדים שלישיים בלתי קשורים, למכירת זכויותיה במקרקעין, בשטחה המוניציפאלי של המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור, בתמורה לסך כולל של כ- 14.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בסמוך לאחר חתימת הסכם המכר שולמו לחברה סך השווה ל- 30% מהתמורה, בצירוף החזר הוצאות תכנון בהן נשאה אאורה ישראל. יתרת התמורה שולמה לאאורה ישראל עד לסוף חודש אוקטובר 2020. בעקבות מכירת הזכויות כאמור, הכירה החברה ברווח בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח במסגרת הרווח הגולמי לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020.

יא. בחודש יוני 2020, התקשרה סי. אבן עם צדדים שלישיים בלתי קשורים, למכירת זכויותיה במקרקעין בצומת סביון, קרית אונו וזאת בתמורה לסך של כ-151 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) ובנוסף תמורה מותנית מקסימלית של בסך של כ- 8.6 מיליון ש"ח.

ביום 30 ביוני 2020 שולמו לחברה סך של 126.8 מיליון ש"ח. סך של 106 מיליון ש"ח שימש לתשלום דמי החכירה לרשות מקרקעי ישראל כנגד מימוש האופציה במקרקעין שהוקנתה לסי. אבן [ראו ביאור 7 ו' (2) בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2019]. סך של 20.8 מיליון ש"ח שימש לפירעון הלוואה שקיבלה סי אבן למימון רכישת האופציה במקרקעין ותשלום מקדמת דמי פיתוח. יתרת התמורה בסך של כ- 24 מיליון ש"ח (מתוכה שולם לרשות המסים מס רכישה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח) שולמה לחברה בחודש יולי 2020 לאחר המצאת אישורים שונים לרבות אישורי מסים.

באור 3: - <u>אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו</u> (המשך)

יא. (המשך)

בנוסף בהתאם להוראות הסכם המכר, סי. אבן תהיה זכאית לתמורה נוספת בגין כל דירה נוספת (מעבר ל-178 דירות אשר ניתן להקים ע"ג המקרקעין מכוח תכנית שבתוקף) שתאושר במקרקעין מכוח החלת הקלת שבס (להלן: "התמורה המותנית"). בהסכם נקבע כי סך התמורה המותנית לא תעלה על סך של 8.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

הנהלת החברה בעמדה כי קיימת ודאות לגבי תשלום התמורה המותנית ביחס ל- 10% מיחידות הדיור וזאת בהתבסס על חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 108 הוראת שעה), התשע"ו-2016 המהווה תיקון לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, לפיו נקבע כי ועדה מקומית תיתן הקלה לתוספת דירות למגורים בשיעור של 10% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש, או על מספר מגרשים גובלים, לפי העניין (על פי הוראות התכנית החלה על המגרש), וזאת אף אם נקבע בתכנית כי תוספת יחידות דיור כאמור תהיה סטייה ניכרת.

בעקבות מכירת הזכויות כאמור, הכירה החברה ברווח בסך של כ- 10 מיליון ש"ח במסגרת הרווח הגולמי לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020.

להערכת החברה, ככל ויאושרו מלוא ההקלות המצוינות לעיל החברה צפויה להכיר ברווח נוסף של כ- 4 מיליון ש"ח.

יב. אגרות החוב מדורגות על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "**מעלות**"). ביום 16 באפריל 2020, הכניסה מעלות את דירוג החברה וסדרות החוב שלה לרשימת מעקב (**CREDIT WATCH**) עם השלכות שליליות. ביום 29 ביוני 2020 הוציאה מעלות את דירוג החברה מרשימת המעקב ואישרה את דירוג החברה ברמת **ILBBB** עם תחזית שלילית בשל תלות במימוש התכניות העסקיות והפיננסיות של החברה כדי לעמוד ביחסים פיננסיים ההולמים את הדירוג.

יג. בהמשך לאמור בביאור 9 ב (1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בדבר הצטרפות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד לחברת ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ, כמגישה לבקשה להגדלת כמות היחידות, בפרויקט מע"ר לוד, ל- 322 יחידות דיור ושטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 4,000 מ"ר, בחודש יולי 2020 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה להפקיד את התוכנית המוצעת. בהחלטתה קבעה הוועדה המחוזית, כי מדובר בתוכנית ראויה, המעצימה את זכויות הבנייה במרכז העיר המתפתח בלוד, על ידי יצירת עירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור. להערכת החברה, התוכנית המוצעת תיכנס לתוקף במהלך החודשים הקרובים.

יד. ביום 3 באוגוסט 2020 התקשרה החברה באמצעות חברה בת בבעלות מלאה בהסכם למכירת מקרקעין בשטח כולל של כ- 587 מ"ר בפינת הרחובות שינקין ומלצ'ט בתל אביב בתמורה לסך של כ- 45.3 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. לאחר תאריך המאזן, בחודש אוקטובר 2020 הושלמה העסקה ושולמה מלוא התמורה לחברה. מתוך הסכומים אותם קיבלה החברה , פרעה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי על סך כ- 17.5 מיליוני ש"ח בגין הנכס וכן הופקדו כ-5.2 מיליוני ש"ח בנאמנות לאור תשלומים צפויים לדמי פינוי והיטל השבחה , אותם החברה התחייבה לשלמם. סך התזרים שנבע לחברה מהמכירה הסתכם לכ-22.5 מש"ח והחברה הכירה בהפסד בסך של כ- 4 מיליון ש"ח במסגרת הרווח הגולמי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 (כ-3 מיליוני ₪ לאחר מיסים על הכנסה).

טו. בחודש אוגוסט 2020 התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם בעל רוב הזכויות בקרקע במערב העיר נתניה בסמיכות לקו החוף ולפרויקט "מאריס" של החברה. בתמורה ימסרו 32% מיחידות הדיור שיבנו לבעלי הקרקע. נכון למועד דוח זה, ייעוד הקרקע הינו למגורים, אולם נדרשת הכנת תכנית בניין עיר להגדלת זכויות בנייה והגדלת כמות יחידות הדיור לכ- 200 יח"ד. להערכת החברה ייזום התכנית החדשה יארך כ- 3 שנים ועם אישור התכנית יהיה ניתן להתחיל בבניה. החברה בוחנת את האפשרות להרחיב את הפרויקט לחלקות סמוכות נוספות כך שייתכן והפרויקט יגדל בעתיד.

טז. בחודש אוגוסט 2020 נבחרה חברת אאורה ישראל במכרז אותו הוציאו ב"כ הדיירים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם מגורים בשכונת נווה עופר, רחוב שז"ר 73-53 בתל אביב. במסגרת המכרז, בעלי הדירות הוותיקים יזכו לדירה חדשה במתחם שייבנה בתוספת שטח,

באור 3: - <u>אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו</u> (המשך)

טז. (המשך)

מרפסת שמש וחניה. חתימה על הסכמים עם הדיירים כפופה לנוסח משפטי שיוסכם בין הצדדים. במסגרת הפרויקט תקדם החברה תכנית בניין עיר (תב"ע) לכ-530 יחידות דיור במקום 174 הדירות הקיימות כיום במתחם.

יז. בהמשך לאמור בביאור 16 ג' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בדבר פסק דין שנתנה ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, בתביעה שהוגשה בארצות הברית כנגד החברה, נושאי משרה וגורמים נוספים, בגין נזקים נטענים בקשר להחזקה משותפת בעבר בנכס בעיר ניו יורק, לפיו ערעור החברה על פסק הדין התקבל באופן חלקי (להלן: "פסק הדין"), ביום 27 באוגוסט 2020 ניתנה החלטה חוזרת על ידי ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, המבטלת את פסק הדין, והמשיבה את התביעה לערכאה קמא לצורך פסיקת פיצויים סופית להם זכאית אחת התובעות. יצוין, כי החברה כבר שילמה בעבר את מלוא הפיצויים שכבר נפסקו לחובתה במסגרת התביעה האמורה. עוד יצוין, כי החברה לומדת את משמעויות ההחלטה האמורה, וכי אין ביכולתה להעריך בשלב זה את המשמעויות הכספיות הנובעות ממנה.

יח. בהמשך לאמור בביאור 7 ו' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בדבר פרויקט אאורה בן שמן, ביום 13 בספטמבר 2020 השלימה החברה את רכישת המקרקעין הידועים כמגרשים 106 ו-113 לפי התמ"ל בחלקה 7 בגוש 5701 בעיר לוד, בשטח של כ -9,467 מ"ר (להלן: "שלב א' של הפרויקט"), בתמורה לסך של כ-155 מיליוני ש"ח (הכוללת תשלום לרמ"י, תשלום למשרד השיכון בגין הוצאות הפיתוח, דמי אופציה למושב ומס רכישה) (להלן: "התמורה"). במסגרת שלב א' של הפרויקט צפויה החברה להקים ששה מבנים בני 10-24 קומות הכוללים 334 יחידות דיור, שטחי מסחר ומבני ציבור, מתוך סך כולל של 500 יחידות דיור בשמונה בניינים הצפויים לקום בפרויקט בכללותו. לאור הצלחת השיווק של שלב א' בכוונת החברה לפעול בחודשים הקרובים להשלמת רכישת יתרת המקרקעין נשוא הסכם האופציה (שלב ב') במטרה לבצע את כלל הפרוייקט בהינף אחד . על פי דוח האפס העדכני, סך כל העלות הצפויה של הקמת הפרויקט (שלב א' וכן שלב ב' של הפרויקט, לרבות עלות רכישת המקרקעין) נאמדת בסך של כ-690 מיליוני ש"ח, והרווח הצפוי נאמד בסך של כ-112 מיליוני ש"ח (לרבות כ-1,800 מ"ר שטחי מסחר). החברה צופה כי תחל בעבודות הביצוע במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021. להשלמת רכישת המקרקעין לשלב א' של הפרויקט החברה שילמה סך של כ-117 מיליוני ש"ח באמצעות מימון בנקאי שקיבלה מתאגיד בנקאי (להלן: "סכום המימון"), בהתאם להסכם העמדת אשראי בין החברה לבין התאגיד הבנקאי שנחתם ביום 10 בספטמבר 2020 (להלן: "הסכם העמדת האשראי"), וכן קיבלה החברה אשראי בגין תשלום המע"מ עד לקבלתם והנפקת ערבות, והכל כמפורט להלן: האשראי הינו בהיקף של כ-134 מיליוני ש"ח (כולל אשראי המע"מ והנפקת הערבות כאמור), והועמד לחברה באמצעות הלוואות לתקופות של עד 90 ימים ואשר תחודשנה מפעם לפעם לבקשת החברה, כאשר בהתאם להסכם העמדת האשראי, מסגרת האשראי לצורך סכום המימון תועמד לרשות החברה עד ליום 31 באוגוסט 2021. להבטחת האשראי לפי הסכם העמדת האשראי התחייבה החברה ליצור שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על כל זכויות החברה על פי הסכם החכירה עם רשות מקרקעי ישראל לרכישת שלב א' של הפרויקט ולרשום משכנתא על זכות החכירה של החברה לגבי הנכס, לכשיתאפשר. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה והינה ריבית משתנה בשיעור פריים+1.4%. יתרת התמורה בסך של כ-38 מיליוני ש"ח שילמה החברה ממקורותיה העצמיים. יצוין, כי זכויות החברה לקבלת כספי עודפי שלב א' וב' של הפרויקט שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) של החברה (ראה גם סעיף כ להלן).

יט. בהמשך לאמור בביאור 7 ה' (6) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בדבר פרויקט אאורה במושב – אחיסמך, ביום 15 בספטמבר 2020 השלימה אאורה ישראל את שיווק כלל 217 יחידות הדיור הצפויות להיבנות בפרויקט.

באור 3: - <u>אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו</u> (המשך)

כ. <u>הנפקת אגרות חוב – הרחבה (סדרה ט"ו)</u>

בהמשך לאמור בביאור 13ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בדבר הנפקת אגרות חוב סדרה ט"ו על ידי החברה, ביום 26 בנובמבר 2020, השלימה החברה הנפקה של 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ט"ו) בנות 1 ש"ח ע.נ., בדרך של הרחבת סדרה וזאת בתמורה נטו של כ - 100,850 אלפי ש"ח.

להבטחת קיומן של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט"ו) ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו), בעת הנפקת הסדרה האמורה לראשונה התחייבה החברה לשעבד בדרך של המחאת זכות דרך השעבוד את כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים בקשר עם פרויקט אאורה בן שמן - שלב א' שיירשם בתוך 45 יום לאחר שייחתם הסכם הליווי עם בנק מלווה ביחס לפרויקט זה. בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ו) הרחבת הסדרה כאמור, החברה התחייבה לרשום שעבוד (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שינבעו מפרויקט אאורה רמת השרון (להלן: "עודפי רמת השרון"). עובר למועד הרחבת הסדרה, עודפי רמת השרון משועבדים להבטחת פירעון אגרות החוב (סדרה י"א) של החברה, ולכן התחייבות החברה ליצור ולרשום שעבוד על עודפי רמת השרון להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ו) מותנית בהסרתו של השעבוד הרובץ על עודפי רמת השרון להבטחת אגרות החוב (סדרה י"א), וקבלת הסכמת הבנק המלווה את פרויקט אאורה רמת השרון לרישום השעבוד על עודפי רמת השרון לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט"ו). בהתאם לכך , בכוונת החברה להעביר מתוך תמורת הרחבת הסדרה כאמור לחשבון החברה המשועבד לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה י"א) עד לגובה הערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה י"א), לצורך ביצוע החלפת בטוחות בסדרה י"א והסרת השעבוד על עודפי רמת השרון להבטחת אגרות החוב (סדרה י"א).

בנוסף, ביום 24 בנובמבר חתמו החברה והנאמן על תוספת לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ו), במסגרתו הרחיבה החברה את הבטוחות שניתנו לטובת הנאמן כך שהשעבוד לטובתו יכלול את כל הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבון הליווי של פרויקט בן-שמן במלואו (דהיינו שלבים א' ו-ב' יחד הצפויים להיבנות יחדיו).

כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט"ו), התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף ג' לביאור 13ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

ביום 24 בנובמבר 2020 אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ מתן דירוג ilBBB לאגרות החוב (סדרה ט"ו) לרבות הרחבת בסדרה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח.

באור 3: - <u>אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו</u> (המשך)

כא. <u>קרן ריט</u>

ביום 30 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בהסכמי מכר ובהסכמים אחרים עם חברת אאורה ריט בע"מ (להלן: "קרן הריט") אשר נכון למועד הדוח מוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה ושיכנסו לתוקפם בכפוף להנפקת מניותיה של קרן הריט לציבור. קרן הריט פרסמה ביום 31 באוגוסט 2020 תשקיף לגיוס ראשוני מהציבור בהיקף של 220 מיליון ש"ח תמורת מניות ואופציות.

<u>הסכמי מכר:</u>

בהתאם להסכמים תמכור החברה (באמצעותה או באמצעות חברות מוחזקות שלה) לקרן הריט 252 יח"ד, כ- 4,200 מ"ר שטחי מסחר (ברוטו) ואת הזכויות במעונות הסטודנטים בקרית אונו בתמורה כוללת של כ- 610 מיליון ש"ח לפי הפירוט כלהלן:

(1) <u>אאורה סיטי חדרה</u> - 62 יחידות דיור ספציפיות בתמורה לסך של כ- 84,807 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

(2) <u>אאורה רמת השרון</u> - 20 יחידות דיור ספציפיות בתמורה לסך של כ- 50,317 אלפי ש"ח כולל מע"מ ו- 1,000 מ"ר שטחי מסחר בתמורה לסך של 27,686 אלפי ש"ח לפני מע"מ.

(3) <u>אאורה רמת חן</u> - 60 יחידות דיור ספציפיות בתמורה לסך של כ- 127,461 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

(4) <u>פרויקט בן שמן</u> - 80 יחידות דיור ספציפיות בתמורה לסך של כ- 126,929 אלפי ש"ח כולל מע"מ וכ- 1,800 מ"ר שטחי מסחר בתמורה, בתמורה לסך של 37,374 אלפי ש"ח לפני מע"מ.

(5) <u>אונו וואלי קרית אונו</u> - 30 יחידות דיור ספציפיות בתמורה לסך של כ- 52,607 אלפי ש"ח ו- 1,100 מ"ר שטחי מסחר בתמורה לסך של 47,025 אלפי ש"ח לפני מע"מ.

(6) <u>מעונות הסטודנטים בקרית אונו</u> - במסגרת הסכם המכר, יוסבו לקרן הריט מלוא זכויות והתחייבויות החברה במקרקעין על פי הסכם החכירה עם העירייה והחברה לפיתוח קריית אונו, באופן שהסכם החכירה יבוטל וייחתם במקומו הסכם חכירה באותם תנאים בין קרן הריט לבין העיריה והחברה לפיתוח, וזו תקבל את החזקה ביחידות וביתר השטחים המופעלים על ידי החברה לרבות כל המתקנים, הציוד והריהוט בהם וכן יוסבו לטובת קרן הריט הזכויות וההתחייבויות על פי ההסכמים עם השוכרים הקיימים. התמורה שנקבעה בהסכם הינה בסך של כ- 56,390 אלפי ש"ח. בהתאם לעמדת רשות המסים מיום 8 ביולי 2020, עסקה זו הינה פטורה ממס ערך מוסף ולפיכך לא יתווסף מע"מ על התמורה.

עסקת מכר זו מותלית בקבלת אישור בכתב של מורשי החתימה של העיריה וכן קבלת אישור מועצת העיר קרית אונו, ברוב חבריה; וכן קבלת אישור משרד הפנים (להלן: "התנאי המתלה הראשון"). לא יתקיים תנאי מתלה זה בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם והדבר לא יהווה הפרה.

ההסכמים המצוינים לעיל מותלים בהשלמת הנפקה ראשונית של מניות וכתבי אופציה של קרן הריט לציבור ורישום ניירות הערך שלה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בתוך 3 חודשים (90 יום) ממועד חתימת הסכמים. לא התקיים התנאי המתלה, מכל סיבה שהיא, ההסכמים יהיו בטלים ומבוטלים. לאחר תאריך המאזן ביום 25 בנובמבר 2020 הוארכו כל המועדים בהסכמי המכר עד ליום 31 בדצמבר 2020.

נכון למועד עריכת הדוחות הכספיים קרן הריט טרם השלימה את הנפקת המניות וכתבי האופציה האמורים.

באור 3: - <u>אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו</u> (המשך)

כא. <u>**קרן ריט**</u> (המשך)

בנוסף נקבעו במסגרת הסכמי המכר הוראות שונות לגבי תנאי התשלום של קרן הריט, מנגנוני פיצוי בגין איחור במסירה, הוראות ביטול עקב אי קבלת אישורי החברה הממשלתית לדיור להשכרה והוראות שונות לגבי הסכמי הליווי הבנקאי והתחייבויות החברה בגין רישומי הזכויות.

<u>הסכם ניהול</u>

ביום 30 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בהסכם ניהול (להלן: "הסכם ניהול") בין החברה (באמצעות חברה מוחזקת, להלן: "חברת הניהול") לבין קרן הריט במסגרתו, החל ממועד השלמת הנפקת מניותיה של קרן הריט לציבור, תספק חברת הניהול לקרן הריט שירותי ניהול אשר יכללו בין היתר, ניהול, לווי ופיקוח על השקעות בתחום הפעילות, מתן ייעוץ כלכלי פיננסי, איתור ומינוי נושאי משרה לקרן הריט, העמדת שירותים של בעלי תפקידים ונושאי משרה כגון שירותי מנכ"ל, מנהל כספים, יו"ר דירקטוריון, דירקטורים רגילים ונושאי משרה נוספים.

חברת הניהול תחשב לכל דבר ועניין כנושא משרה של החברה, ויחולו עליה הוראות הפרק השני והפרק השלישי לחלק השישי בחוק החברות או כל הוראות דומות אשר יבואו במקומן.

הסכם הניהול קובע, בין היתר, את מנגנון תשלום התמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול והסדר נשיאה בהוצאות.

בתמורה לשירותי הניהול, ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים ("דמי הניהול") (בתוספת מע"מ כדין) בסך של 0.6% משווי נכסי הנדל"ן של קרן הריט עד לסך של 1 מיליארד ש"ח ו- 0.5% משווי נכסי הנדל"ן של קרן הריט העולה על סך של 1 מיליארד ש"ח, והכל בהתאם לשווי נכסי הנדל"ן כפי שיהיו מוצגים בדוחות הרבעוניים של קרן הריט (לפני פחת).

במקרה של רכישת נדל"ן מניב בדרך של רכישת זכויות בתאגיד המחזיק במקרקעין, אזי מכפלת שווי הנדל"ן המניב האמור בדוחות הכספיים של התאגיד המחזיק במקרקעין בשיעור החזקת קרן הריט במניות התאגיד כאמור, תחשב כשווי נכס הנדל"ן המניב האמור לצורך חישוב תשלום דמי הניהול לחברת הניהול.

על אף האמור, החל ממועד השלמת ההנפקה של קרן הריט ועד ליום 31 בינואר 2023 (כולל) חברת הניהול תהיה זכאית לדמי ניהול קבועים בסך של 2,000 אלפי ש"ח לשנה וזאת ללא תלות בסך ערך נכסי הנדל"ן של קרן הריט. דמי הניהול הקבועים כאמור, ישולמו אחת לרבעון (גרגוריאני). קרן הריט תישא בכל הוצאותיה, למעט הוצאות אשר הוגדרו באופן מפורש כחלות על חברת הניהול, בהסכם הניהול.

הסכם הניהול יכנס לתוקפו החל ממועד השלמת הצעת ניירות הערך של קרן הריט ולתקופה של 7 שנים ואופציה של החברה להארכת תקופת ההסכם ב-7 שנים נוספות.

<u>הסכם שירותי ייזום</u>

ביום 30 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בהסכם שירותי יזום (להלן: "הסכם היזום") בין חברת הניהול לבין קרן הריט במסגרתו, תספק חברת הניהול לקרן הריט שירותי ייזום מקום בו החליטה קרן הריט על ביצוע פרויקט לדיור להשכרה ובכלל זה, ליווי בהליכי תכנון הפרויקט עד להקמתו, ניהול הקמת הפרויקט וניהול כללי של כל תהליך הייזום.
בתמורה לשירותי הייזום, קרן הריט תשלם לחברת הניהול דמי ניהול יזום בסכום כפי שיקבע בסעיף ה"תקורה" בטבלת העלויות בדוח האפס של השמאי מטעם הגוף הפיננסי המלווה שלא יעלה על 3% מסך עלויות ההקמה (הביצוע) של הפרויקט וכפי שיעודכן מעת לעת. מועד תשלום דמי ניהול הייזום לחברת הניהול יהיה בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט כמקובל בפרויקטים מעין אלו, ובכפוף לאישור השמאי מטעם הבנק המלווה. כמו כן, הסכם הניהול קובע את סדר הנשיאה בהוצאות.
הסכם הייזום ייכנס לתוקפו החל מהמועד בו קרן הריט תהפוך לחברה ציבורית ולתקופה של 7 שנים.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

כא. **קרן ריט** (המשך)

הסכם הסדרת פעילות

ביום 30 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בהסכם עם קרן הריט במסגרתו נקבעו הסדרים בנושאים הבאים: (1) תיחום פעילות; (2) זכות ראשונים לקרן הריט לרכישת נכסים מהחברה; (3) שימוש של קרן הריט בשמה של החברה.
כניסת ההסכם לתוקף כפופה להשלמת הצעת ניירות הערך של קרן הריט ורישומן למסחר בבורסה. כמו כן, תוקף ההסכם יפקע בהתקיים אחד מאלה: (א) החברה תחדל להיות בעלת השליטה בחברת הניהול; (ב) חברת הניהול תחדל להעניק לקרן הריט שירותי ניהול על פי הסכם הניהול.

בהמשך להליך ההנפקה של קרן הריט ולאור מספר שינויים שנתבקשו על ידי גופים מוסדיים המעוניינים לרכוש יחידות של קרן הריט, דיווחה קרן הריט לחברה כי בכוונתה לפנות לחברה בקשר עם שינויים אלה. בשלב זה טרם קיבלה החברה את הבקשה לשינויים הנדרשים וככל שאלה יובאו, תבחן החברה את השינויים הנדרשים ואישורם יהיה כפוף להחלטת האורגנים המוסמכים בחברה.

באור 4: - מגזרי פעילות

לחברה מגזר פעילות מרכזי אחד של בניה למגורים בישראל. המידע הכספי על המגזרים להלן, מייצג את פעילותן של חברות בשליטה משותפת. ההתאמות המוצגות הן בגין המעבר להצגת פעילותן של החברות הנ"ל על בסיס שיטת השווי המאזני.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו	התאמות	סה"כ
			בלתי מבוקר		
			אלפי ש"ח		
סה"כ הכנסות המגזר	847,571	874	2,438	(874)	849,050
רווח מגזרי	59,859	550	2,438	(550)	62,297
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					451
הוצאות מימון, נטו					(30,928)
מיסים על הכנסה					(8,105)
רווח נקי לתקופה					23,715

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו	התאמות	סה"כ
			בלתי מבוקר		
			אלפי ש"ח		
סה"כ הכנסות המגזר	285,460	305	833	(305)	285,334
רווח מגזרי	20,211	189	833	(189)	21,044
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					158
הוצאות מימון, נטו					(9,084)
מיסים על הכנסה					(3,418)
רווח נקי לתקופה					8,700

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
סה"כ הכנסות המגזר	* 322,390	965	375	(965)	322,765
עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	-	4,060	-	-	4,060
רווח (הפסד) מגזרי	* 6,779	4,664	375	(604)	11,214
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות					194
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					(20,976)
הוצאות מימון, נטו					* 3,776
מיסים על הכנסה					(5,792)
הפסד לתקופה					

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ב'.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
סה"כ הכנסות המגזר	* 148,958	651	375	(651)	149,333
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-	-	-
רווח (הפסד) מגזרי	* 6,554	198	375	(198)	6,929
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות					41
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					(6,983)
הוצאות מימון, נטו					* 9
מיסים על הכנסה					(4)
הפסד לתקופה					

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ב'.

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

	בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו	התאמות	סה"כ
			מבוקר		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			אלפי ש"ח		
סה"כ הכנסות המגזר	509,729	1,270	1,093	(1,270)	510,822
עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	-	9,637	-	-	9,637
רווח מגזרי	20,792	10,438	1,093	(801)	31,522
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					1,776
הוצאות מימון, נטו					(33,304)
מיסים על ההכנסה					3,503
רווח נקי לשנה					3,497

באור 5: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

	30 בספטמבר 2020		30 בספטמבר 2019		31 בדצמבר 2019	
	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן
			אלפי ש"ח			
התחייבויות פיננסיות						
אגרות חוב (*)	541,822	551,451	533,469	551,156	539,786	556,132
אגרות חוב הניתנות להמרה	-	-	34,032	35,943	34,257	37,118
	541,822	551,451	567,501	587,099	574,043	593,250

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב הנסחרות נקבע על פי מחירים מצוטטים בבורסה בישראל.

באור 6: - השפעות משבר הקורונה

במהלך חודש ינואר 2020 החלה בסין התפרצות של נגיף הקורונה שהתפשטה למדינות רבות ברחבי העולם, ובכלל זה גם ישראל. כחלק ממאמצי המדינות לבלום או לעכב את התפרצות הנגיף ננקטו פעולות מנע שונות, בעיקרן הגבלת תנועה, בידוד ביתי, מניעת התקהלות, סגירת מרכזי מסחר וקניות ומקומות בילוי ופנאי. ביום 21 במרץ 2020 פורסמו לראשונה תקנות לשעת חירום (נגיף הקורונה החדש - הגבלת פעילות), התש"ף-2020 שהגבילו את הפעילות העסקית ואת ההתנהלות במרחב הציבורי. החל מחודש אפריל 2020, פורסמו הקלות הדרגתיות בהנחיות, לרבות בקשר עם פתיחת בתי העסק, חנויות, מרכזים מסחריים, חזרה לפעילות כמעט מלאה במקומות העבודה (בכפוף להנחיות "התו הסגול לעסקים" של משרדי הכלכלה והתעשיה, הבריאות והאוצר) וביטול מרבית הגבלות התנועה. לאור הזינוק בתחלואה במהלך חודשי הקיץ , החליטה הממשלה במהלך חודש ספטמבר 2020 להטיל סגר שני. הסגר כלל ,בין היתר, סגירת מקומות עבודה למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים, סגירת השווקים וסגירת מערכת החינוך. בחודש אוקטובר החלה יציאה מדורגת מהסגר שהוטל. במהלך תקופת המשבר הכריזה ממשלת ישראל על תכנית סיוע ממשלתית נרחבת למשק ,במטרה לתמוך בעסקים שנפגעו ואף לעודד ולהאיץ את חזרתו של המגזר העסקי לפעילות. יצויין כי פעילות החברה הוגדרה כפעילות חיונית והסגר שהוטל לא פגע ברציפות העבודה של החברה בכלל ובאתרי הבנייה בפרט כפי שיפורט בהמשך.

באור 6: - <u>השפעות משבר הקורונה</u> (המשך)

על רקע הנחיות משרד הבריאות וממשלת ישראל, החברה נקטה בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת. במסגרת זו חלק מעובדי החברה הוצאו לחל"ת בחודשים אפריל - מאי 2020 תוך שמירה על היעדר פגיעה ברציפות הביצוע של הפרוייקטים בהקמה. כמו כן בוצעו פעולות התייעלות משמעותיות בעטיין הופחתו עלויות שוטפות ועודכנה תכנית העבודה בקשר עם הפרוייקטים בתכנון באופן שיביא לקיטון בצריכת המזומנים של החברה.

כאמור לעיל , אתרי הבניה הוחרגו מההוראות על הפסקת עבודה במקומות עבודה שהוגדרו כבלתי חיוניים במטרה למנוע מחסור בדירות ופיגור בעבודות התשתיות. הנהלת החברה עקבה ועוקבת באופן רציף ויומיומי אחר פעילות קבלני הביצוע באתרים השונים על מנת לוודא זמינותם של עובדי קבלן, שמירה על רציפות עבודה ועמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. נכון למועד זה, מעריכה הנהלת החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים (אם בכלל) בהשלמת הפרויקטים שבביצוע. כמו כן יצויין כי קבלני הביצוע איתם התקשרה החברה בפרוייקטים שנמצאים בשלבי ההקמה הינם קבלנים מוכרים ובעלי איתנות פיננסית ועבודתם באתרי החברה התנהלה כסדרה לאורך החודשים האמורים. התקשרות החברה עם קבלני הביצוע הינה בחוזי מפתח פאושלים בהם התמורה קבועה. בנוסף, נכון למועד דוח זה, לא ידוע לחברה על השפעה ניכרת של המשבר בקשר עם זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין לרבות לגבי מוצרים מיובאים נוספים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה.

בנוסף מעריכה החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים בקבלת היתרים של פרוייקטים לגביהם צופה החברה קבלת היתר בתקופה הקרובה.

בדומה לכלל המשק, החל בחודשים מרץ - אפריל 2020 חלה האטה משמעותית בקצב המכירות של החברה כתוצאה מהפחתת היקף פעילות משרדי המכירות של החברה על רקע המגבלות על ניידות הרוכשים. עם זאת, החל מתחילת חודש מאי 2020, חלה התעוררות והתעניינות רבה מצד רוכשים וקצב המכירות חזר לרמתו טרם פרוץ המשבר ואף מעבר לכך תוך שמירה על רמת מחירי הדירות טרם פרוץ המשבר. בנוסף ביום 29.7.2020 פורסם ברשומות תיקון לסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג- 1963, באמצעות חוק התכנית לסיוע כלכלי. במסגרת התיקון נקבע, כי מדרגות מס הרכישה לדירת מגורים שאינה דירתו היחידה של הרוכש יופחתו, מיום פרסום החוק, לשיעור מדורג שבין 5%-10%. הקלה זו גם תרמה להתעניינות רבה של רוכשי דירות לצורך השקעה והגבירה את קצב המכירות.

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 נחתמו 238 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרויקטים השונים של הקבוצה לעומת 252 חוזים שנחתמו בתקופה המקבילה אשתקד. לאחר תאריך המאזן ועד ליום אישור דוח זה נחתמו חוזים למכירה של עוד 54 יחידות דיור נוספות.

הנהלת החברה ממשיכה לבחון באופן שוטף את ההשלכות וההשפעות האפשריות הנוספות ממשבר הקורונה ופועלת לבצע התאמות נדרשות בהתאם. דירקטוריון החברה והנהלתה מעריכים, בהתבסס על היקף עודפי הפרויקטים שמסתיימים בשנת 2020, על מצבם הביצועי והשיווקי של פרויקטים אלה, על תזרים המזומנים שנבע לחברה ממימוש נכסים כאמור לעיל וממימושי אופציה סדרה 6 הצפויים וכן על הפעולות שבוצעו ושצפויות להתבצע על ידי החברה, כי יתאפשר לה להמשיך את פעילותה השוטפת כסדרה ולעמוד בכלל התחייבויותיה וכן להמשיך ולפתח את הפרויקטים השונים אותם מקדמת החברה.

יובהר כי התקופה הקרובה עדיין מאופיינת באי ודאות גבוהה במיוחד, משום שהמשבר העולמי והמקומי, על רקע מגפת הקורונה, הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו. לפיכך, קשה להעריך את משך השפעותיו הכלכליות ואת עוצמתן, ואין בידי החברה אפשרות להעריך את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית שלו על פעילותה ותוצאותיה בעתיד. לאור זאת, ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של משתנים שונים בארץ ובעולם לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

MOORE Israel

29 בנובמבר, 2020

לכבוד
הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אאורה השקעות בע"מ (להלן - "החברה")**
מחודש אוגוסט 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2020.

1. דוח סקירה מיום 29 בנובמבר 2020, על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 29 בנובמבר 2020, על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 2020

בלתי מבוקרים

דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 23,478 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 493 אלפי ש"ח ו - 186 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בני ברק,
29 בנובמבר, 2020

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

An independent member firm of Moore global network limited - members in principal cities throughout the world

ראשי: דרך בן גוריון 1, מגדל ב.ס.ר. 2, בני ברק 5120149, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150 E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il
ירושלים: רחוב הרטום 7, הר חוצבים, ירושלים 9777507, טל' 02-6400600, פקס' 02-5000140 E mail:main@lionorljlm.co.il
רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777507, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 E mail:office@melocpa.co.il

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2020 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	338	1,399	15,904
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	2,178	2,370	21,648
חייבים ויתרות חובה	41,055	25,036	20,834
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	-	283	75
הלוואות לחברות מוחזקות	700,482	739,752	725,605
מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	313,955	148,769	163,954
	1,058,008	917,609	948,020
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות	93,240	* 60,736	66,390
מלאי קרקעות לבניה	3,718	1,055	1,235
נדל"ן להשקעה בהקמה	27,273	25,632	27,113
מסים נדחים	630	-	-
רכוש קבוע, נטו	1,015	751	1,165
	125,876	88,174	95,903
	1,183,884	1,005,783	1,043,923

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	190,666	70,280	66,586
אגרות חוב	446,112	475,406	409,621
אגרות חוב הניתנות להמרה	-	34,032	34,257
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	7,629	4,652	3,765
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	22,945	49	19,808
התחייבויות לבעלי קרקע	69,697	67,098	69,898
יתרות זכות של חברות מוחזקות	4,658	4,658	4,658
זכאים ויתרות זכות	18,466	18,595	22,440
	760,173	674,770	631,033
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	95,710	58,063	130,165
מיסים נדחים	-	1,700	1,455
	95,710	59,763	131,620
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות	47,309	47,309	47,309
פרמיה על מניות	424,208	403,908	403,908
כתבי אופציה	1,589	-	-
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	554	554	554
קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ	(37,297)	(39,511)	(38,780)
קרן מפעולות עם בעלי עניין	19,766	19,766	19,766
רכיב הוני באגרות חוב להמרה	23,577	23,935	23,935
יתרת הפסד	(151,705)	(184,711) *	(175,422)
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	328,001	271,250	281,270
	1,183,884	1,005,783	1,043,923

29 בנובמבר, 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים	גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	עו"ד יעקב אטרקצ'י מנכ"ל	ערן מגור סמנכ"ל כספים

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות					
הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין	20,900	8,289	2,900	4,587	26,699
חלק החברה ברווח (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו	26,962	(2,842) *	7,990	1,992 *	5,878
סה"כ הכנסות	47,862	5,447	10,890	6,579	32,577
הוצאות					
עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח המקרקעין	(20,569)	(7,165)	(2,616)	(4,065)	(24,310)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	-	260	-	-	1,430
הוצאות אחרות	(1,128)	(1,316)	(115)	(766)	(112)
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול	(1,852)	(2,450)	(485)	(1,699)	(5,007)
הוצאות הנהלה וכלליות	(4,080)	(3,998)	(1,250)	(1,652)	(6,584)
סה"כ הוצאות	(27,629)	(14,669)	(4,466)	(8,182)	(34,583)
	20,233	(9,222)	6,424	(1,603)	(2,006)
הכנסות (הוצאות) מימון					
הכנסות מימון	136	12	7	-	26
הוצאות מימון	(29,507)	(22,838)	(8,668)	(8,277)	(34,750)
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות	30,770	25,420	9,982	9,392	39,792
	1,399	2,594	1,321	1,115	5,068
רווח לפני מסים על ההכנסה	21,632	(6,628)	7,745	(488)	3,062
מיסים על ההכנסה	2,085	845	955	485	444
רווח (הפסד) המיוחס לחברה	23,717	(5,783)	8,700	(3)	3,506
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:					
סכומים שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	1,483	(5,178)	1,429	(2,733)	(4,447)
סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה	25,200	(10,961)	10,129	(2,736)	(941)

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>					
רווח (הפסד) המיוחס לחברה	23,717	(5,783) *	8,700	(3) *	3,506
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
פחת והפחתות	214	59	74	25	110
מיסים על ההכנסה	(2,085)	(845)	(955)	(485)	(444)
חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות מוחזקות	(26,962)	2,842 *	(7,990)	(1,992) *	(5,878)
הוצאות מימון, נטו	2,319	2,956	704	968	3,960
ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות	(31,127)	(25,407)	(10,179)	(9,599)	(39,615)
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה	-	(260)	-	-	(1,430)
	(57,641)	(20,655)	(18,346)	(11,083)	(43,297)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(19,971)	(14,742)	(18,633)	(6,016)	(10,564)
ירידה (עלייה) במלאי בנינים למכירה ובמלאי קרקעות לבניה	(151,441)	(24,336)	(149,250)	(4,171)	(31,557)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות	27,875	3,296	15,638	10,426	34,821
	(143,537)	(35,782)	(152,245)	239	(7,300)
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:					
ריבית ששולמה	(25,998)	(15,442)	(5,572)	(5,678)	(30,631)
מסים ששולמו	-	(10,260)	-	(3,324)	(9,661)
	(25,998)	(25,702)	(5,572)	(9,002)	(40,292)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה	(203,459)	(87,922)	(167,463)	(19,849)	(87,383)

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>					
שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו	19,220	1,476	(560)	1,141	(17,778)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(160)	(232)	(74)	(2)	(543)
השקעה בחברות מוחזקות, נטו	57,859	(54,255)	34,144	(24,965)	(22,103)
רכישת רכוש קבוע	(78)	(605)	-	(559)	(1,070)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה של החברה	76,841	(53,616)	33,510	(24,385)	(41,494)
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	124,080	48,120	125,410	(1,008)	44,425
הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו	18,932	20,488	-	-	20,488
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	108,393	-	-	226,615
פירעון אגרות חוב	(31,960)	(34,560)	-	-	(147,243)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה	111,052	142,441	125,410	(1,008)	144,285
<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>	(15,566)	903	(8,543)	(45,242)	15,408
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>	15,904	496	8,881	46,641	496
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>	338	1,399	338	1,399	15,904

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u>

המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2019.

<u>התאמה לא מהותית של מספרי השוואה</u>

במסגרת הליך בדיקת טיוטת תשקיף מדף של החברה על ידי רשות ניירות ערך נמצאה טעות לא מהותית בדוחות הכספיים לשנת 2019 באשר לאופן הטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה. החברה בחנה את הטעות שנתגלתה בדוחותיה הכספיים ביחס לתקופת הדיווח הנ"ל, ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים הגיעה החברה למסקנה כי לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של דוחות כספיים מתוקנים של החברה לשנת 2019.
השפעות תיקון הטעות האמורה על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019 הינן: קיטון של 3,150 אלפי ש"ח ביתרת מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה, גידול של 944 אלפי ש"ח ביתרת השקעות בחברות מוחזקות, קיטון של 5 אלפי ש"ח ביתרת מיסים נדחים, קיטון של 3,126 אלפי ש"ח ביתרת התחייבות לבעלי קרקע, וגידול בסך של 925 אלפי ש"ח ביתרת הרווח.
השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הינה גידול ברווח הנקי לשנה בסך של 551 אלפי ש"ח.

השפעות תיקון הטעות האמורה על הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2019 הינן: גידול של 717 אלפי ש"ח ביתרת השקעות בחברות מוחזקות וגידול בסך של 717 אלפי ש"ח ביתרת הרווח.

השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לתשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2019 הינה קיטון בהפסד לתקופה בסך של 343 אלפי ש"ח וקיטון בהפסד לתקופה בסך של 146 אלפי ש"ח (בהתאמה).

התיקון האמור נכלל במסגרת מספרי ההשוואה בדוחות כספיים אלו בדרך של סימון סעיפי הדוח המתוקנים כ"התאמה לא מהותית של מספרי השוואה".

3. <u>הנפקת זכויות וכתבי אופציה (סדרה 6)</u>

ביום 31 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה פרסום של דוח הצעת מדף על-פי תשקיף מדף של החברה להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, של 17,400,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות החברה וכן 17,400,000 כתבי אופציה (סדרה 6) רשומים על שם, הניתנים למימוש ל- 17,400,000 מניות וזאת בתמורה לסך כולל של 20,010,000 ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 6) יהיה ניתן למימוש למניה אחת (כפוף להתאמות) כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש של 1.4 ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 6) ניתנים למימוש בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישומם של כתבי האופציה (סדרה 6) למסחר בבורסה ועד ליום 13 בדצמבר 2020.

עד ליום האחרון לניצול הזכויות, שחל ביום 24 ביוני 2020, התקבלו מבעלי מניות של החברה הודעות ניצול לרכישת 16,542,104 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) שהיוו כ- 94.76% מסך ניירות הערך שהוצעו וזאת בתמורה לסך של 19,023 אלפי ש"ח.

בעל השליטה בחברה, מר יעקב אטרקצ'י, ניצל את מלוא הזכויות לרכישת 9,390,259 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) להם היה זכאי במסגרת ההצעה על פי דוח הצעת המדף וכן רכש ומימש זכויות ל- 709,474 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) נוספים.

לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום דוח זה מומשו כ-978,333 כתבי אופציה למניות בתמורה לסך של 1,369,666 ₪. יצוין, כי ביום 19 בנובמבר 2020 הודיע מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, כי בכוונתו לממש את כלל כתבי האופציה שברשותו למניות החברה.

4. <u>הנפקת אגרות חוב – הרחבה (סדרה ט"ו)</u>

בהמשך לאמור בביאור 13ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בדבר הנפקת אגרות חוב סדרה ט"ו על ידי החברה, ביום 26 בנובמבר 2020, השלימה החברה הנפקה של 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ט"ו) בנות 1 ש"ח ע.נ., בדרך של הרחבת סדרה וזאת בתמורה נטו של כ - 100,850 אלפי ש"ח.

להבטחת קיומן של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט"ו) ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו), בעת הנפקת הסדרה האמורה לראשונה התחייבה החברה לשעבד בדרך של המחאת זכות דרך השעבוד את כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים בקשר עם פרויקט אאורה בן שמן - שלב א' שיירשם בתוך 45 יום לאחר שייחתם הסכם הליווי עם בנק מלווה ביחס לפרויקט זה. בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ו) הרחבת הסדרה כאמור, החברה התחייבה לרשום שעבוד (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שינבעו מפרויקט אאורה רמת השרון (להלן: "עודפי רמת השרון"). עובר למועד הרחבת הסדרה, עודפי רמת השרון משועבדים להבטחת פירעון אגרות החוב (סדרה י"א) של החברה, ולכן התחייבות החברה ליצור ולרשום שעבוד על עודפי רמת השרון להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ו) מותנית בהסרתו של השעבוד הרובץ על עודפי רמת השרון להבטחת אגרות החוב (סדרה י"א), וקבלת הסכמת הבנק המלווה את פרויקט אאורה רמת השרון לרישום השעבוד על עודפי רמת השרון לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט"ו). בהתאם לכך , בכוונת החברה להעביר מתוך תמורת הרחבת הסדרה כאמור לחשבון החברה המשועבד לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה י"א) עד לגובה הערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה י"א), לצורך ביצוע החלפת בטוחות בסדרה י"א והסרת השעבוד על עודפי רמת השרון להבטחת אגרות החוב (סדרה י"א).

בנוסף, ביום 24 בנובמבר חתמו החברה והנאמן על תוספת לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ו), במסגרתו הרחיבה החברה את הבטוחות שניתנו לטובת הנאמן כך שהשעבוד לטובתו יכלול את כל הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבון הליווי של פרויקט בן-שמן במלואו (דהיינו שלבים א' ו-ב' יחד הצפויים להיבנות יחדיו).

כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט"ו), התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף ג' לביאור 13ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

ביום 24 בנובמבר 2020 אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ מתן דירוג ilBBB לאגרות החוב (סדרה ט"ו) לרבות הרחבת בסדרה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח.

5. <u>השפעות משבר הקורונה</u>

במהלך חודש ינואר 2020 החלה בסין התפרצות של נגיף הקרונה שהתפשטה למדינות רבות ברחבי העולם, ובכלל זה גם ישראל. כחלק ממאמצי המדינות לבלום או לעכב את התפרצות הנגיף ננקטו פעולות מנע שונות, בעיקרן הגבלת תנועה, בידוד ביתי, מניעת התקהלות, סגירת מרכזי מסחר וקניות ומקומות בילוי ופנאי. ביום 21 במרץ 2020 פורסמו לראשונה תקנות לשעת חירום (נגיף הקורונה החדש - הגבלת פעילות), התש"ף-2020 שהגבילו את הפעילות העסקית ואת ההתנהלות במרחב הציבורי. החל מחודש אפריל 2020, פורסמו הקלות הדרגתיות בהנחיות, לרבות בקשר עם פתיחת בתי העסק, חנויות, מרכזים מסחריים, חזרה לפעילות כמעט מלאה במקומות העבודה (בכפוף להנחיות "התו הסגול לעסקים" של משרדי הכלכלה והתעשיה, הבריאות והאוצר) וביטול מרבית הגבלות התנועה. לאור הזינוק בתחלואה במהלך חודשי הקיץ , החליטה הממשלה במהלך חודש ספטמבר 2020 להטיל סגר שני. הסגר כלל ,בין היתר, סגירת מקומות עבודה למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים, סגירת השווקים וסגירת מערכת החינוך. בחודש אוקטובר החלה יציאה מדורגת מהסגר שהוטל. במהלך תקופת המשבר הכריזה ממשלת ישראל על תכנית סיוע ממשלתית נרחבת למשק ,במטרה לתמוך בעסקים שנפגעו ואף לעודד ולהאיץ את חזרתו של המגזר העסקי לפעילות. יצויין כי פעילות החברה הוגדרה כפעילות חיונית והסגר שהוטל לא פגע ברציפות העבודה של החברה בכלל ובאתרי הבנייה בפרט כפי שיפורט בהמשך.

על רקע הנחיות משרד הבריאות וממשלת ישראל, החברה נקטה בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת. במסגרת זו חלק מעובדי החברה הוצאו לחל"ת בחודשים אפריל - מאי 2020 תוך שמירה על היעדר פגיעה ברציפות הביצוע של הפרוייקטים בהקמה. כמו כן בוצעו פעולות התייעלות משמעותיות בעטיין הופחתו עלויות שוטפות ועודכנה תכנית העבודה בקשר עם הפרוייקטים בתכנון באופן שיביא לקיטון בצריכת המזומנים של החברה.

5. השפעות משבר הקורונה (המשך)

כאמור לעיל , אתרי הבניה הוחרגו מההוראות על הפסקת עבודה במקומות עבודה שהוגדרו כבלתי חיוניים במטרה למנוע מחסור בדירות ופיגור בעבודות התשתיות. הנהלת החברה עקבה ועוקבת באופן רציף ויומיומי אחר פעילות קבלני הביצוע באתרים השונים על מנת לוודא זמינותם של עובדי קבלן, שמירה על

רציפות עבודה ועמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. נכון למועד זה, מעריכה הנהלת החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים (אם בכלל) בהשלמת הפרויקטים שבביצוע. כמו כן יציין כי קבלני הביצוע איתם התקשרה החברה בפרוייקטים שנמצאים בשלבי ההקמה הינם קבלנים מוכרים ובעלי איתנות פיננסית ועבודתם באתרי החברה התנהלה כסדרה לאורך החודשים האמורים. התקשרות החברה עם קבלני הביצוע הינה בחוזי מפתח פאושלים בהם התמורה קבועה. בנוסף, נכון למועד דוח זה, לא ידוע לחברה על השפעה ניכרת של המשבר בקשר עם זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין לרבות לגבי מוצרים מיובאים נוספים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה.

בנוסף מעריכה החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים בקבלת היתרים של פרוייקטים לגביהם צופה החברה קבלת היתר בתקופה הקרובה.

בדומה לכלל המשק, החל בחודשים מרץ - אפריל 2020 חלה האטה משמעותית בקצב המכירות של החברה כתוצאה מהפחתת היקף פעילות משרדי המכירות של החברה על רקע המגבלות על ניידות הרוכשים. עם זאת, החל מתחילת חודש מאי 2020, חלה התעוררות והתעניינות רבה מצד רוכשים וקצב המכירות חזר לרמתו טרם פרוץ המשבר ואף מעבר לכך תוך שמירה על רמת מחירי הדירות טרם פרוץ המשבר. בנוסף ביום 29.7.2020 פורסם ברשומות תיקון לסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג- 1963, באמצעות חוק התכנית לסיוע כלכלי. במסגרת התיקון נקבע, כי מדרגות מס הרכישה לדירת מגורים שאינה דירתו היחידה של הרוכש יופחתו, מיום פרסום החוק, לשיעור מדורג שבין 5%-10%. הקלה זו גם תרמה להתעניינות רבה של רוכשי דירות לצורך השקעה והגבירה את קצב המכירות.

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 נחתמו 238 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרויקטים השונים של הקבוצה לעומת לעומת 252 חוזים שנחתמו בתקופה המקבילה אשתקד. לאחר תאריך המאזן ועד ליום אישור דוח זה נחתמו חוזים למכירה של עוד 54 יחידות דיור נוספות.

הנהלת החברה ממשיכה לבחון באופן שוטף את ההשלכות וההשפעות האפשריות הנוספות ממשבר הקורונה ופועלת לבצע התאמות נדרשות בהתאם. דירקטוריון החברה והנהלתה מעריכים, בהתבסס על היקף עודפי הפרויקטים שמסתיימים בשנת 2020, על מצבם הביצועי והשיווקי של פרויקטים אלה, על תזרים המזומנים שנבע לחברה ממימוש נכסים כאמור לעיל וממימושי אופציה סדרה 6 הצפויים וכן על הפעולות שבוצעו ושצפויות להתבצע על ידי החברה, כי יתאפשר לה להמשיך את פעילותה השוטפת כסדרה ולעמוד בכלל התחייבויותיה וכן להמשיך ולפתח את הפרויקטים השונים אותם מקדמת החברה.

יובהר כי התקופה הקרובה עדיין מאופיינת באי ודאות גבוהה במיוחד, משום שהמשבר העולמי והמקומי, על רקע מגפת הקורונה, הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו. לפיכך, קשה להעריך את משך השפעותיו הכלכליות ואת עוצמתן, ואין בידי החברה אפשרות להעריך את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית שלו על פעילותה ותוצאותיה בעתיד. לאור זאת, ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של משתנים שונים בארץ ובעולם לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה.

יעילות הבקרה הפנימית

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

- מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל.
- מר ערן מגור, סמנכ"ל הכספים בחברה.

1. בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.
2. הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.
3. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.
4. בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2020 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.
5. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

<u>הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(א)</u>

הצהרת מנהל כללי

אני, יעקב אטרקצ'י, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2020 (להלן – "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 29 בנובמבר 2020

_____

יעקב אטרקצ'י – מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ערן מגור, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2020 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 29 בנובמבר 2020

_____

ערן מגור – סמנכ"ל כספים